

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	11
2.2.8	Pohjakartta	13
2.2.9	Selvitykset	13
2.3	Maanomistus.....	13
2.4	Väestö, asuminen, työpaikat ja palvelut.....	13
2.5	Liikenne	16
2.6	Yhdyskuntatekniikka.....	17
3	Luonnonympäristön ja maiseman ominaispiirteet.....	17
3.1	Maa- ja kallioperä.....	18
3.2	Topografia	19
3.3	Vesistöt.....	19
3.4	Pienvedet	19
3.5	Pohjavesialueet.....	20
3.6	Pienilmasto	20
4	Maiseman arvokohteet sekä -alueet.....	21
4.1	Maiseman pääpiirteet	22
4.1.1	Nivan kyläalue	23
4.1.2	Pieni-Onkamon seutu.....	24
4.1.3	Pyhäselkä ja Niemennokka	25
5	Eliömaantieteelliset erityispiirteet ja alueen luonnonympäristö.....	26
5.1	Yleiskuvaus	26
5.2	Kartoitettujen ranta-alueiden kasvillisuus ja luontotyypit.....	27
6	Arvokkaat luontokohteet	28
6.1	Natura 2000-alueet	28
6.2	Suojeluohjelmien kohteet.....	29
6.3	Kalliosuojelukohteet	30
6.4	Arvokkaat moreenimuodostumat ja harjut	30
6.5	Luonnonsuojelualueet	30
6.6	Luonnonsuojelulakikohteet	31
6.7	Vesilakikohteet	31
6.8	Valtakunnallisesti ja kansainvälisesti tärkeät lintualueet – FINIBA/IBA.....	31



6.9	Metsälakikohteet	33
6.10	Muut arvokkaat luontokohteet	33
7	Uhanalaiset ja muut luonnonsuojellisesti huomionarvoiset eliölajit	34
7.1	Uhanalaiset ja huomionarvoiset kasvit.....	34
7.2	Uhanalaiset ja huomionarvoiset linnut ja muut eläimet	34
7.3	Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajit	35
8	Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset	35
9	Osayleiskaavan tavoitteet	37
10	Osayleiskaavan sisältö ja perustelut	37
10.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	37
10.2	Mitoitus.....	38
10.3	Periaatteet käyttötarkoituksen muutokselle vakinaiseen asumiseen ranta-alueella .	43
10.4	Aluevarausten ja kaavamääräysten perustelut maankäyttöluokittain.....	45
10.4.1	Asuminen.....	45
10.4.2	Palvelut	46
10.4.3	Loma-asuminen.....	46
10.4.4	Liikenne.....	47
10.4.5	Erytysalueet.....	48
10.4.6	Suojelualueet ja -kohteet	48
10.4.7	Kulttuuriarvot, rakennussuojelu- ja muinaismuistokohteet	50
10.4.8	Maa- ja metsätalousalueet.....	55
10.4.9	Vesialueet	56
10.4.10	Muut merkinnät	56
11	Osayleiskaavan arvioidut vaikutukset	57
11.1	Yleistä.....	57
11.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen.....	57
11.3	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	58
11.4	Vaikutukset luonnonympäristöön	59
11.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön.....	60
11.6	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset.....	60
12	Osayleiskaavan toteuttaminen	61
12.1	Rakentaminen osayleiskaava-alueella.....	61
12.2	Yhdyskuntatekniikka.....	61
13	Suunnitteluvaiheet ja osallistuminen	61
13.1	Vireilletulo	61
13.2	Valmistelu- ja luonnosvaihe	61
13.3	Osayleiskaavaehdotus	62

LIITTEET

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



1 Johdanto

Alueelle laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Hankkeen vireille tulosta on kerrottu joulukuussa 2016 ilmestyneessä Joensuun Uutisiin sisältyvässä kaavoituskatsauksessa.

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

Toisessa vaiheessa laadittiin selvitysten ja OAS-vaiheen kommenttien pohjalta osayleiskaavaluonnos, joka asetettiin julkisesti nähtäville lautakunnan hyväksymisen jälkeen. Luonnos oli nähtävillä 6.5.-31.5.2021. Hankkeen yleisötilaisuus pidettiin etänä 10.5. sekä kaavoittajan vastaanottotilaisuuksia järjestettiin kolme kappaletta Pyhäselän palvelupisteellä 17.5. ja 19.5. Osayleiskaavaluonnoksesta pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

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

Kaupunginvaltuusto päättää osayleiskaavan hyväksymisestä.



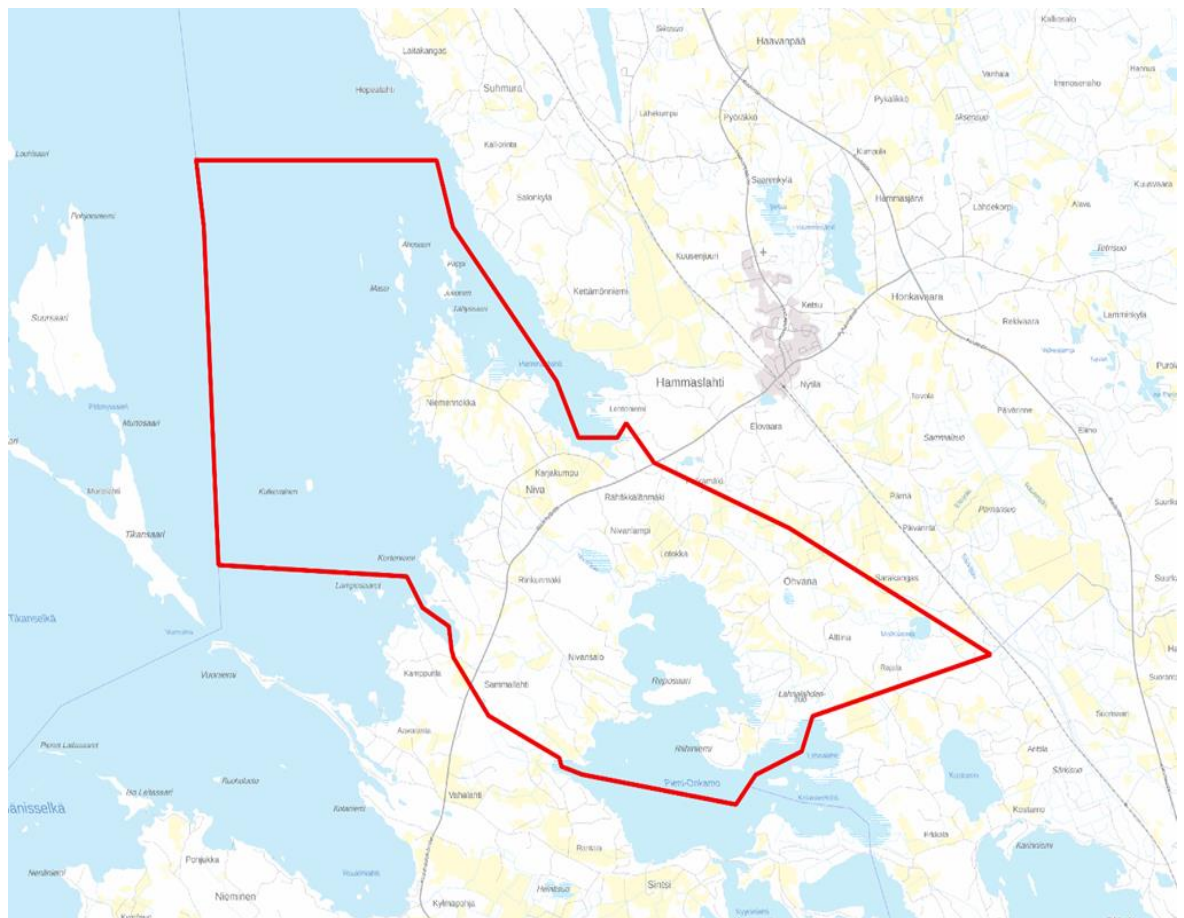


2 Perustiedot

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:

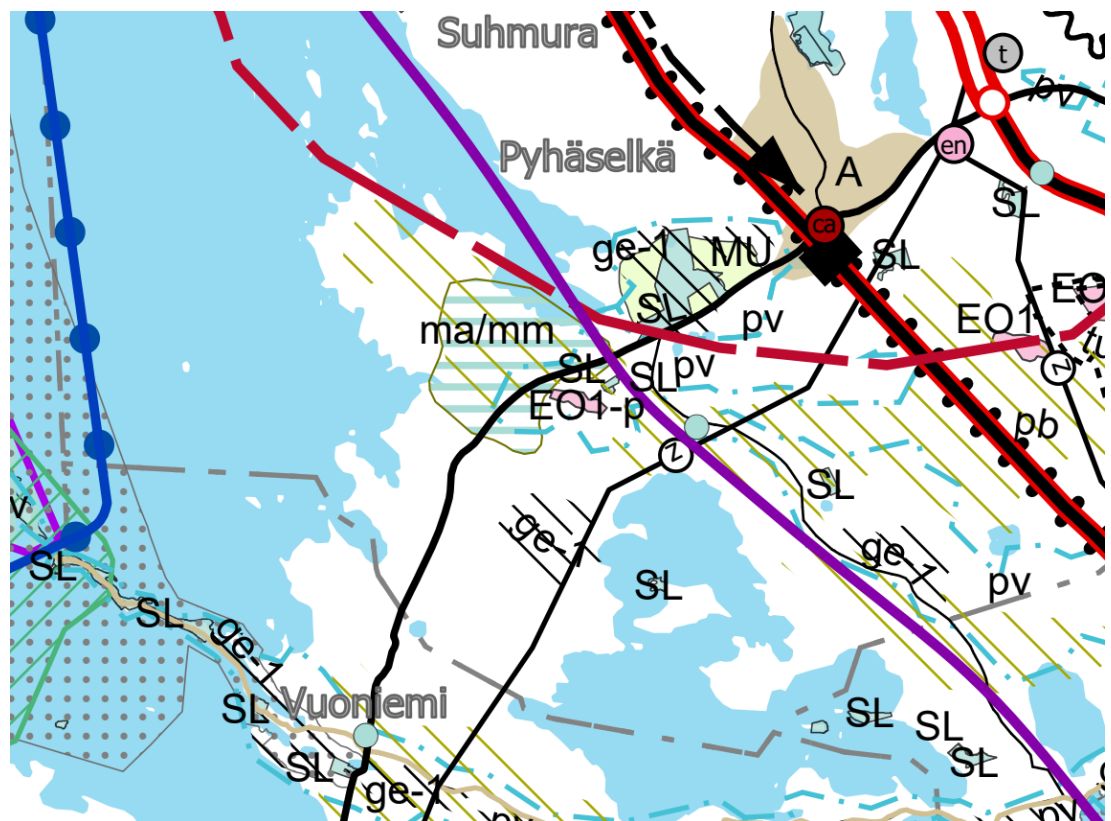
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

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.



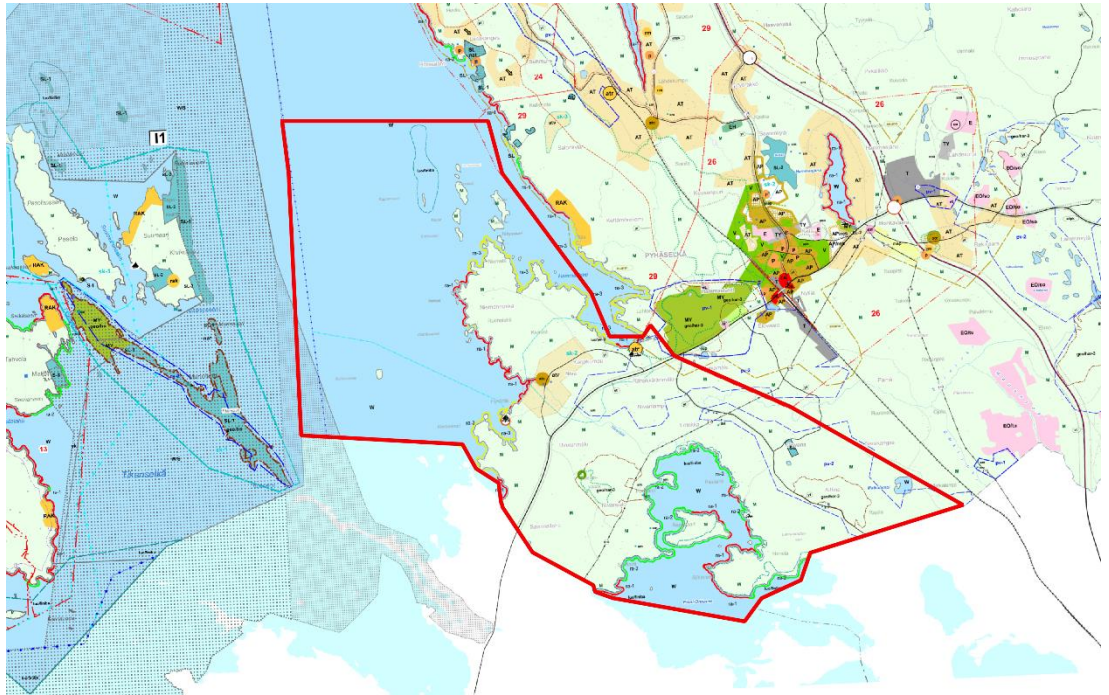
Joensuun seudun yhteisen yleiskaavan laatimisen keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella toiminnallisesti yhtenäisen kaupunkiseudun maankäyttö yleispiirteisellä tasolla yhtenä kokonaisuutena ja siten hallita paremmin seudun kehittymistä vetovoimaiseksi, kilpailukykyiseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan 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 muinaisjäännöksiä (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-asetmakaava (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. Suunnittelualueelle ulottuu myös kaupungin rakennusjärjestyksen 26 §:n mukainen suunnittelutarvealue. Tällä alueella muu kuin olemassa olevan asuinrakennuksen yhteyteen tulevan talousrakennuksen rakentaminen tai olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen edellyttää kaupungilta haettavan MRL 137 §:n mukaisen suunnittelutarveratkaisun.

2.2.6 Rakennuskiellot

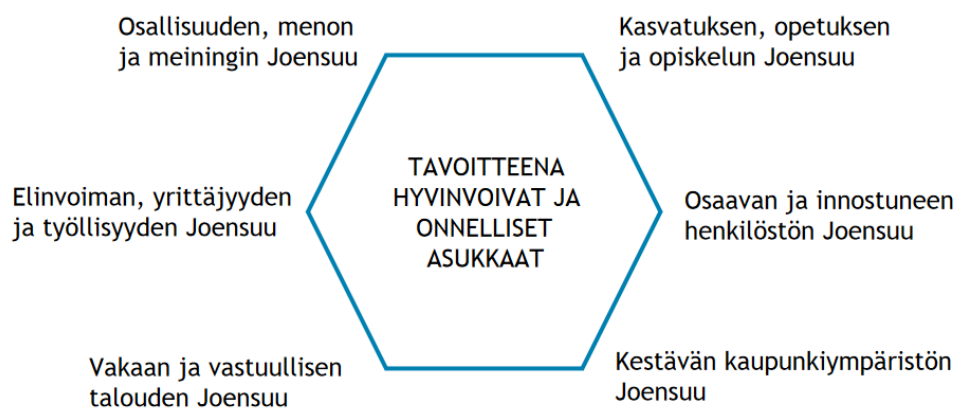
Alueella ei ole voimassa MRL 38 §:n mukaisia rakennuskielloja.



2.2.7 Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen.

STRATEGISET PAINOPISTEET



KUVA 4. STRATEGIAN PAINOPISTEET.

Toiminnan perustana on mm. vastuullinen taloudenpito, yritysystävällisyys ja hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat. Tärkeimmät toimintaa ohjaavat arvot ovat toimiminen yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi. Asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- turvataan luonnon monimuotoisuus



- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille
- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- aktiivinen maapolitiikka ja symmetrisen kaupungin suunnitelman valmistuminen
- kaupunkikeskustan kehittäminen – torista ja ydinkeskustasta ympärivuotinen ja vetovoimainen kohtaamispaikka kaikille

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 ajantasaiselle Maanmittauslaitoksen taustakarttapohjalle (2021). Aineisto on saatu MML:n WMTS karttakuvapalvelusta.

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.

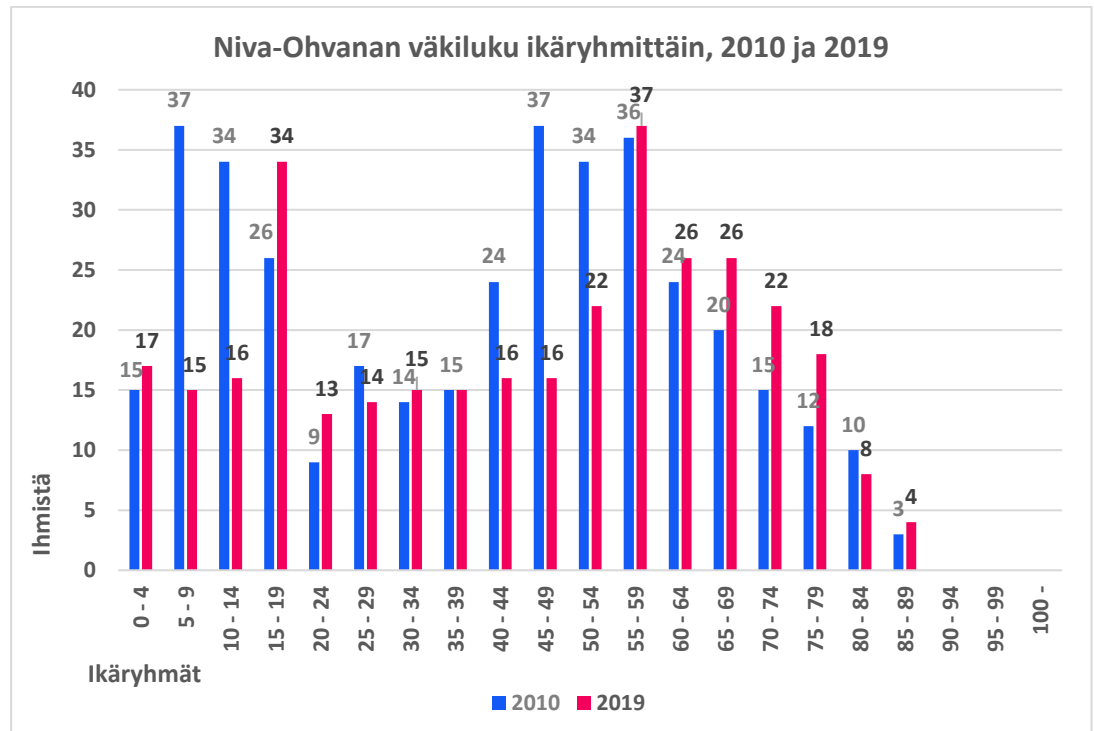
2.3 Maanomistus

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.

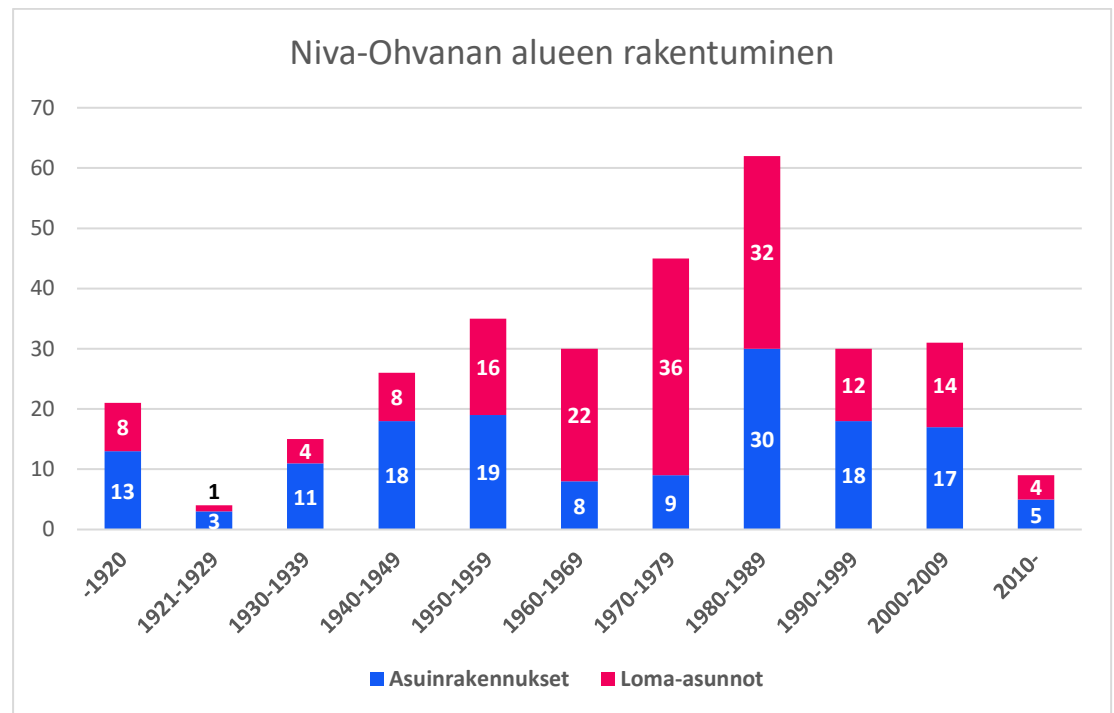




KUVA 6. NIVA-OHVANAN ALUEEN VÄESTÖNKEHITYS (LÄHDE: TILASTOKESKUS 2019)

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.

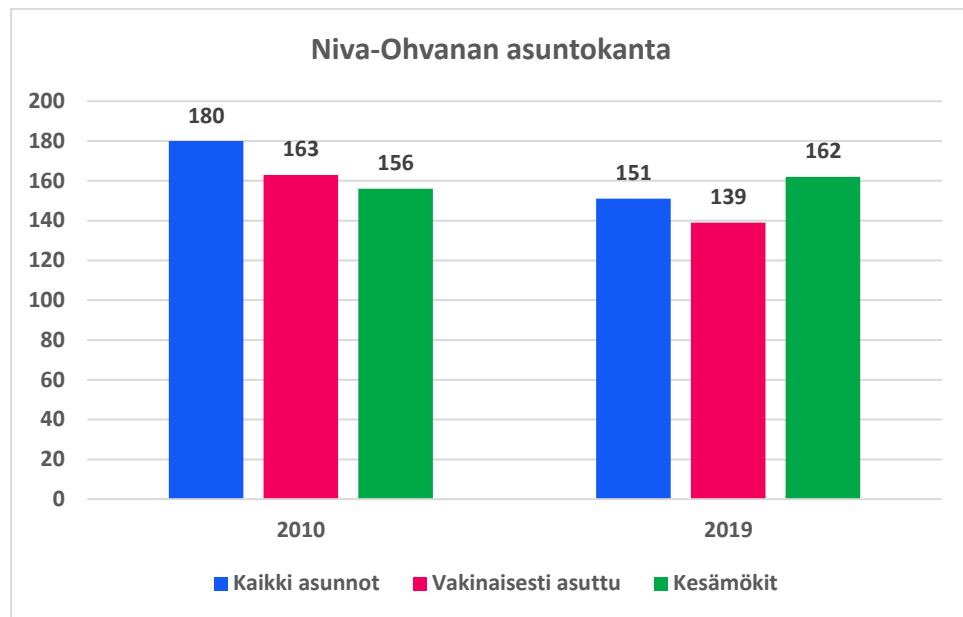




KUVA 7. NIVA-OHVANAN ALUEEN RAKENTUMINEN.

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.

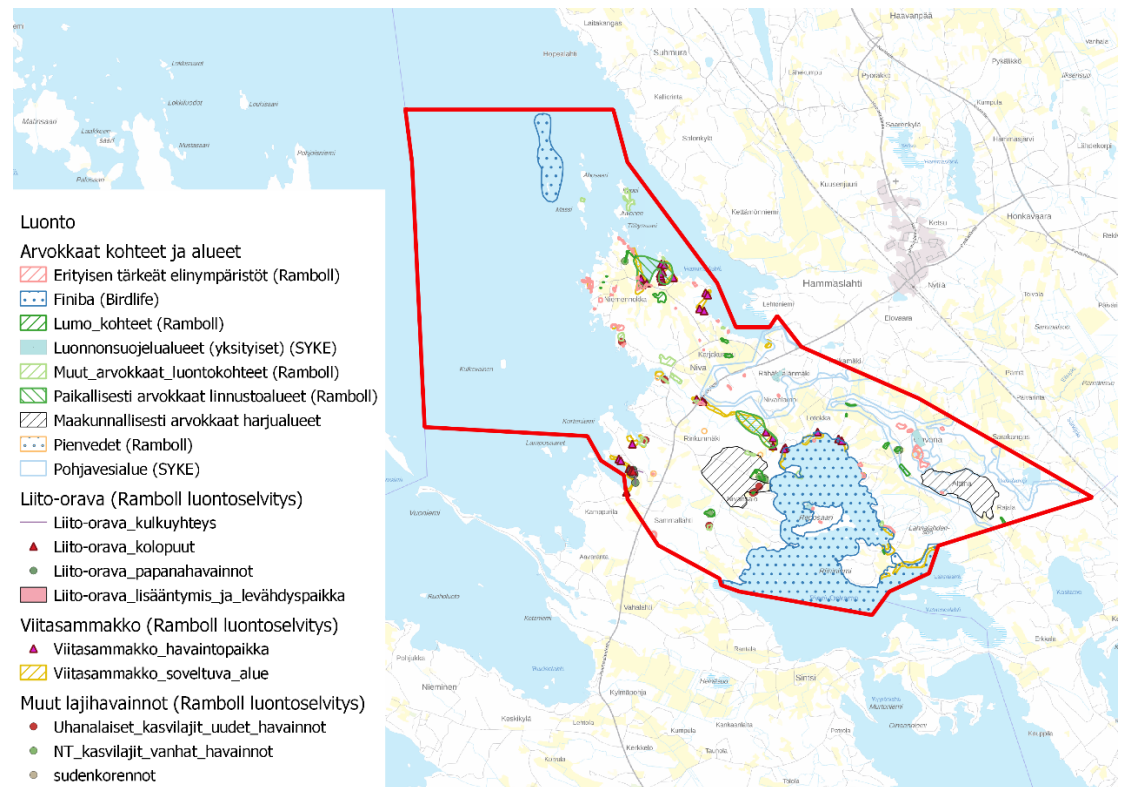
Alueella on melko kattava Joensuun Veden vesijohtoverkosto, joka on rakennettu suurimpien teiden varteen palvelemaan alueita, joissa on eniten pysyvää asutusta. Vesijohtoverkosto kattaa Nivantien alueen ulottuen pitkälle Niemennokkaan Niemennokantien myötäisesti sekä kattaa isoja osia Ohvanan kylän seudusta, 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 kallioita 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 suojaisemille 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 tarkastelun alueen (ml. Niva-Ohvanan) yleispiirteiseen historiaan ja ominaispiirteisiin. Tämän perusteella on luotu lähtöarvio mahdollisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista ja aluekokonaisuuksista. Selvittäjät ovat kenties käytännön 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 vesistöihin 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-Karjalaa maakuntakaavassa osoitettu maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Lisäksi Pieni-Onkamon luoteiskärjessä Rauanvaarassa sekä Alttinassa 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 pohjukkoissa vastarantojen välinen etäisyys on pääosin kohtuullinen, esimerkiksi Miklinpohjassa yli 600 metriä.

Karttatarkasteluna pellot muodostavat suhteellisen yhtenäisen jakson Niemennohkasta 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 viljelysaluetta. 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 saumamuodostumakompleksien 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-mustikkatyypin (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 selostettu 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. Rakentamisaikoina 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

Suunnittelun alueen lounaisosa sijoittuu Oriveden-Pyhäselän saariston Natura-alueelle (FI0700018). Suunnittelun alueen 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-, käppä-, 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.

Kaavalla ei ole vaikutusta edellä mainittuihin Natura-alueisiin. Kaava ohjaa suunnittelualueen maankäyttöä, eikä läheisten Natura-alueiden maa-alueita kuulu kaava-alueeseen. Kaavassa ei myöskään osoiteta sellaisia toimintoja, joilla olisi merkittävää vaikutusta yli kaavarajojen.

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 Ohvassa 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 runsalahopuustoisten 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 lähdettä, 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 lähdettä 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 lähdettä 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 isovarpurämeestä. 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 lintualueita (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 keväntymisalue. 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 pensaikoisuuden 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 (rekisteripöytäkirja 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 ruohokorpi, 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. Korpi- tai nevakorpi 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 tarkoitamiin 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 lahoppuustoihin 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. Suunnittelualan perinnebiotooppi-kohteilla on tehty havaintoja silmälläpidettäviksi (NT) luokitellusta kesämaitiäisestä 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 (runtas), hömötiainen ja töyhtötiainen (Rähäkkälänmäki), viherpeippo (useita, mm. Niemennokassa, Karjakummussa, Lotokassa) ja pajusirkku (Pukinlahti, Nivanlampi).



Silmälläpidettäviä (NT) olivat silkkiuikku (Pukinlahti, Pieni-Onkamo), haarapääsky (runsas), kivitasku (Lotokan pellot) ja punavarpunen (Hepoharju 2 reviiriä).

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

Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän Eliölajit-tietojärjestelmän mukaan suunnittelualueella on lähivuosisikymmenien aikana tehty havaintoja seuraavista uhanalaisluokitelluista hyönteislajeista: vaarantuneiksi (VU) luokitelluista jänövyömehiläisestä, 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, rakennussuojelulla 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 (sk, SR-1 ja SR-2) 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 osittain huonossa kunnossa, mutta osaan rakennuksista on tehty viime aikoina jo merkittäviä parannuksia ja nykyisillä maanomistajilla on tarkoitus entisestään ehostaa rakennuskantaa. Nämä rakennukset kertovat alueen maatalouteen liittyneistä vaiheista. Alueen läpi kulkee paikallishistoriaa avaava Nivajoen vesireitti.

Tarkastelualueella sijaitsee kahdeksan entuudestaan tunnettua kiinteää pisteistä muinaisjäännöstä, joista neljä Pieni-Onkamon luoteisrannan tuntumassa. Pieni-Onkamon rannan muinaisjäännöksistä kaksi sijaitsee Nivansalossa Saviniemessä (kivikautinen asuinpaikka) ja Matolahdessa (kivikautinen asuinpaikka), ja kaksi pohjoisempana 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.

Tämän lisäksi arkeologisen inventoinnin (Mikroliitti, kesä 2020) yhteydessä alueelta löytyi yksi uusi kiinteä muinaisjäännös Nimennokan Nurmikummun ranta-alueelta, joka on merkitty kaavakarttaan. Kaavakarttaan on numeroin merkitty alla olevat muinaismuisto- ja kulttuuriperintökohteet. Numerot viittaavat arkeologiseen inventointiin, josta löytyy lisätietoa kohteista.



TAULUKKO 1. KAAVAAN MERKITYT MUINAISMUISTOKOhteet.

Nro.	Nimi	Ajoitus	Alatyyppi
Kiinteät muinaisjännökset (sm)			
1	Hammaslahti Pörtsynlahti	historiallinen	kuoppa
2	Poroniemi	kivikautinen/pronssikautinen	asuinpaikka
3	Porolahti	varhaismetallikautinen	asuinpaikka
4	Matolahti	kivikautinen	asuinpaikka
5	Tuohimäki	ajoittamaton	viljelyröykkiöt
6	Alttinakivi	ajoittamaton	uhrikivi
7	Saviniemi	kivikautinen	asuinpaikka
8	Nivanjoki	kivikautinen	asuinpaikka
9	Kakkolanmäki	historiallinen	tienpohja
Muu kulttuuriperintökohde (/s)			
10	Paavola	historiallinen	asuinpaikka
11	Pekkala	historiallinen	asuinpaikka

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 säädetty pysyvän asumisen edellytykset täyttyvät (kappale 10.3). Nämä paikat on osoitettu kaavassa AO/RA-merkinnällä.

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.

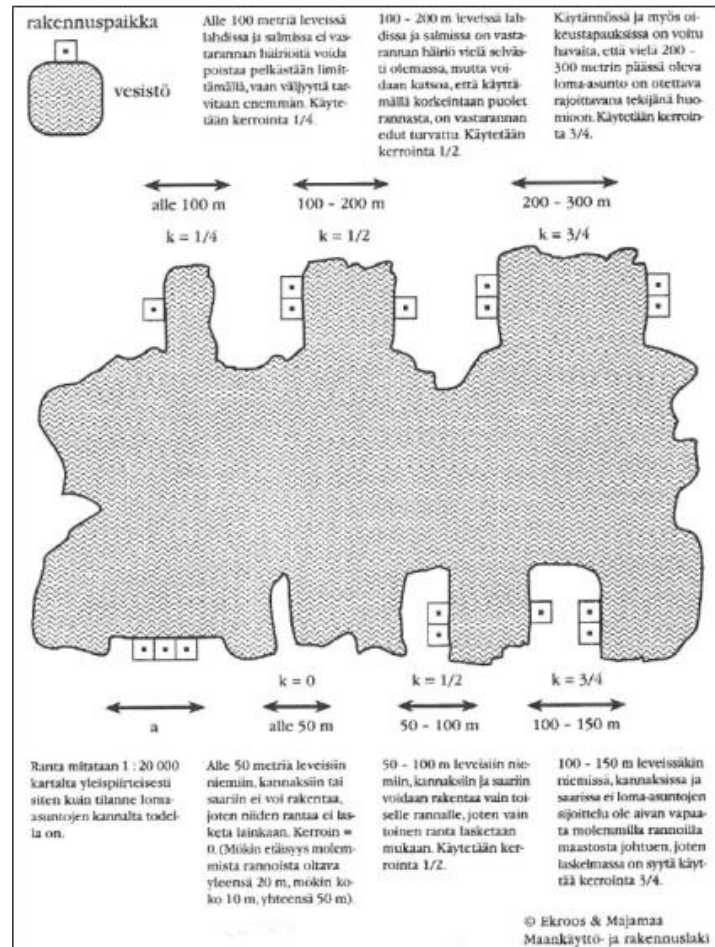
Ranta-alueilla osayleiskaavaa käytetään rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 §:n mukaisesti.

10.2 Mitoitus

Ranta-alueiden rakennuspaikkojen suunnittelun perusteena on käytetty emätilatarkastelua ja Etelä-Savon seutukaavaliiton kehittämää muunnetun rantaviivan menetelmää (Kuva 10). Uudet rakennuspaikat on osoitettu emätilakohtaisesti. Emätilatarkastelussa poikkileikkausajankohta on rantakaavasäännösten voimaantulo 15.10.1969. Tämä on ollut vakituinen 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**. Mitoitusrantaviivasta on myös tehty tarpeen mukaan mitoitusvyöhykkeiden mukaiset vähennykset (sivu 41-43). Suunnittelualueen kattava emätilakohtainen mitoitus löytyy kaavan liitteistä.





KUVA 10. NS. "ETELÄ-SAVON MALLI" MITOITUSRANTAVIIVAN 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 2. VESISTÖKOHTAINEN MITOITUS: RANTARAKENNUSPAIKKAA / MITOITUSRANTAVIIVAN KILOMETRI. * SISÄLTÄÄ MYÖS ENNEN VUOTTA 1969 MUODOSTETUT RAKENNUSPAIKAT. ** PL. NIVALAMMEN YHTEISET VESIALUEET.

Vesistö	Oikaistu rantaviiva	Mitoitus-rantaviiva	Nykyiset rak.paikat*	Uudet rak.paikat	Mitoitus nykyisillä	Mitoitus uusilla
Pyhäselkä	20 245 m	9780 m	79	20	8,1	10,1
Pieni-Onkamo	20 375 m	10 575 m	92	16	8,7	10,2
Matkalampi	1665 m	630 m	7	0	14,3	14,3
Lotokanjoki	7550 m	995 m	13	0	13,1	13,1
Nivanjoki**	5145 m	615 m	7	0	11,4	11,4



Vesistöjen mitoitukset on jo nykytilanteessa korkea, johtuen rantojen runsaasta rakentamisesta. Em. mitoitustaulukon lukuihin on laskettu myös jo ennen emätilatarkastelun poikkileikkausvuotta 1969 muodostetut rantarakennuspaikat, joita on kaava-alueella runsaasti. Niitä ei kuitenkaan uusia rakennuspaikkoja osoitettaessa lasketa mukaan. Mitoituslukuja nostattavat myös esim. pieniin saariin muodostetut rakennuspaikat, sillä saaret kerryttävät hyvin vähän, jos ollenkaan, mitoitusrantaviivaa.

Joensuun rantarakentamisen lupaperiaatteissa on myös perinteisesti huomioitu rakentamattomat, tai ennen vuotta 1969 rakentuneet emätilat, osoittamalla niille yksi uusi rantarakennuspaikka, vaikkei mitoitusrantaviivan määrä periaatteiden mukaan riittäisikään. Näin varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu tilanteissa, joissa eri emätilat ovat rakentuneet eri tahtiin. Kaavassa on osoitettu rakentamattomalle emätilalle uusi rantarakennuspaikka, mikäli sillä on riittävästi rantaviivaa (väh. 50 metriä), muodostettava rakennuspaikka on riittävän iso (väh. 5000 m²), rakennukset pystytään sijoittamaan määräysten mukaisille etäisyyksille rannasta, alueen käyttötarkoitus ei sitä estä (esim. MT-alue), ranta-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, ja rakennuspaikan maasto-olot sen sallivat. Tätä käytäntöä sovelletaan vain riittävän suurille vesistöille – tässä tapauksessa Pyhäselän ja Pieni-Onkamon tapauksissa – sillä pienten vesistöjen, kuten Matkalammen, Nivajoen ja Lotokanjoen, tapauksissa menettelyn myötä ei jäisi MRL 73 §:n tarkoittamalla tavalla riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Uusien rakennuspaikkojen lisäys on toteutuneeseen rakentamiseen nähden maltillista. Kaavassa uudet rakennuspaikat sijoittuvat Pyhäselän ja Pieni-Onkamon rannoille: 20 ja 16 kappaletta. Muiden vesistöjen rannoille ei kaavassa pysty osoittamaan uusia rantarakennuspaikkoja. Matkalammen sekä jokien rannoilla käytetään alhaisempaa mitoitusta (pieniä ja kapeita vesistöjä), ja niiden rannat on jo osittain rakennettu. Erityisesti jokien rannat ovat Etelä-Savon mallin (kuva 10) mukaisia kapeita vesistöjä, joilla vastarannan vaikutus on välitön. Niiden rannat eivät myöskään sovi yhtä tehokkaaseen rakentamiseen kuin kaava-alueen järvien rannat (kuvat 11 ja 12). Lotokanjoen rannat ovat pääosin peltojen tai metsien ympäröimiä,

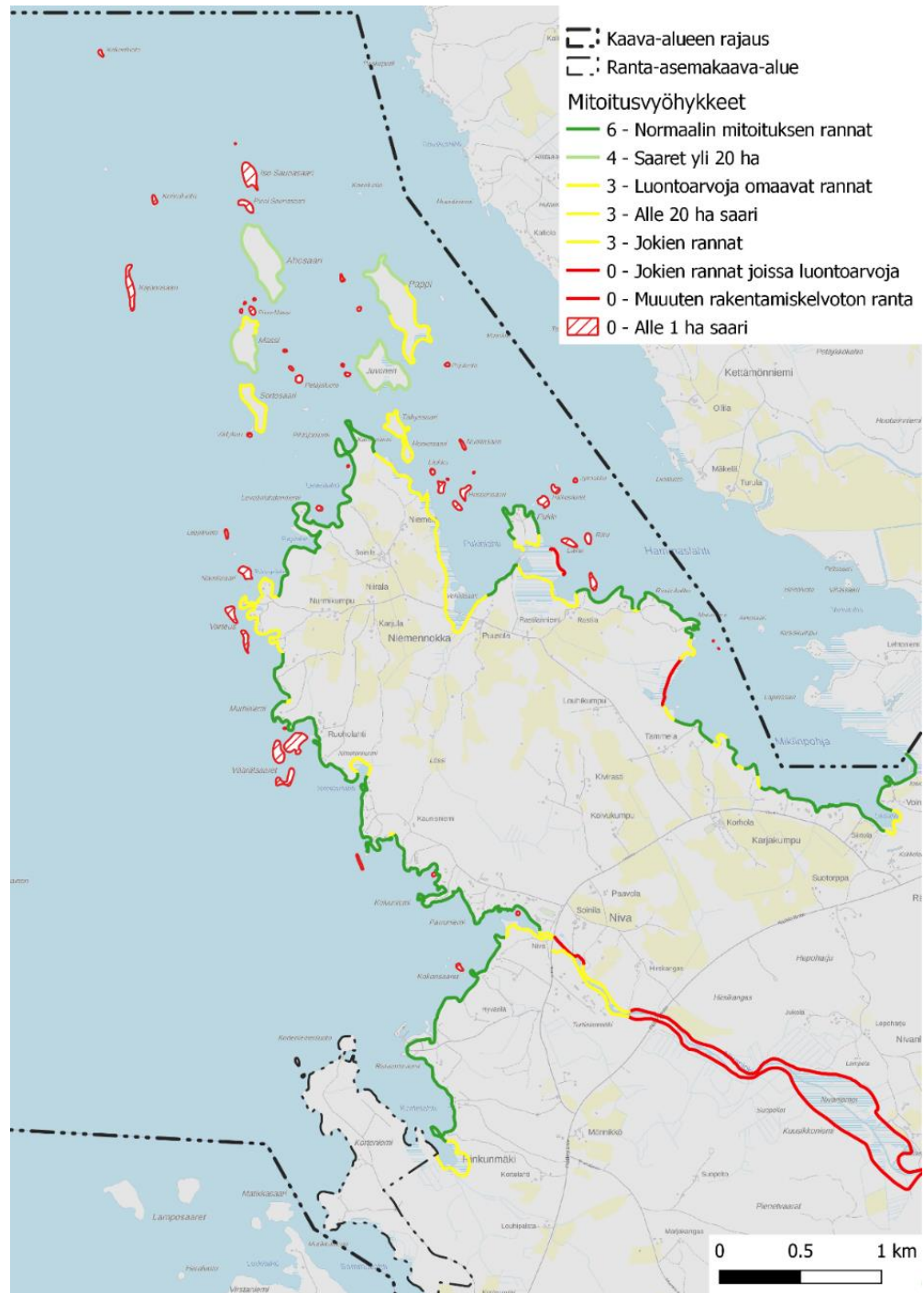


kun taas Nivanjoen rannat ovat suurilta osin kosteikkoisia tai soiden ympäröimiä, ja siellä on luontoselvityksessä todettu lukuisia luontoarvoja. Joissa on hidas virtaama, ja ne ovat myös yleisessä virkistyskäytössä melontareittinä. Nivanjoen rantaan on osoitettu yksi rantasaunan rakennuspaikka MRL 72 §:n 6 momentin kohdalla tuulistamissäännöksen perusteella. Lotokanjoen tapauksessa yksi puuttunut rakennuspaikka on merkitty kaavaan.

Ranta-alueiden mitoituksen lähtökohtana ovat olleet Joensuun alueelle aiemmin hyväksytyjen rantaosayleiskaavojen mitoitukset, jotka ovat vaihdelleet välillä 3–6 emätilan rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometrillä. Kaavassa päädyttiin käyttämään emätilan mitoituksena **enintään kuutta rantarakennuspaikkaa / mitoitusrantaviivan kilometri**. Kaavan liitteenä olevan emätilamitoituksen taulukkoon on huomioitu emätilojen rantaviivojen osalta myös kaavaan laaditut mitoitusvyöhykkeet, ja mitoitusrantaviivan metrejä on tarvittaessa niiden mukaisesti vähennetty. Taulukkoon tehtyjen vähennysten perusteella eri alueita ja emätiloja pystyy vertailemaan keskenään, sillä mahdolliset maasto- tai luonnonoloista johtuvat vähennykset mitoitusrantaviivan määrään on jo huomioitu. Rannat on luokiteltu seuraaviin mitoitusvyöhykkeisiin:

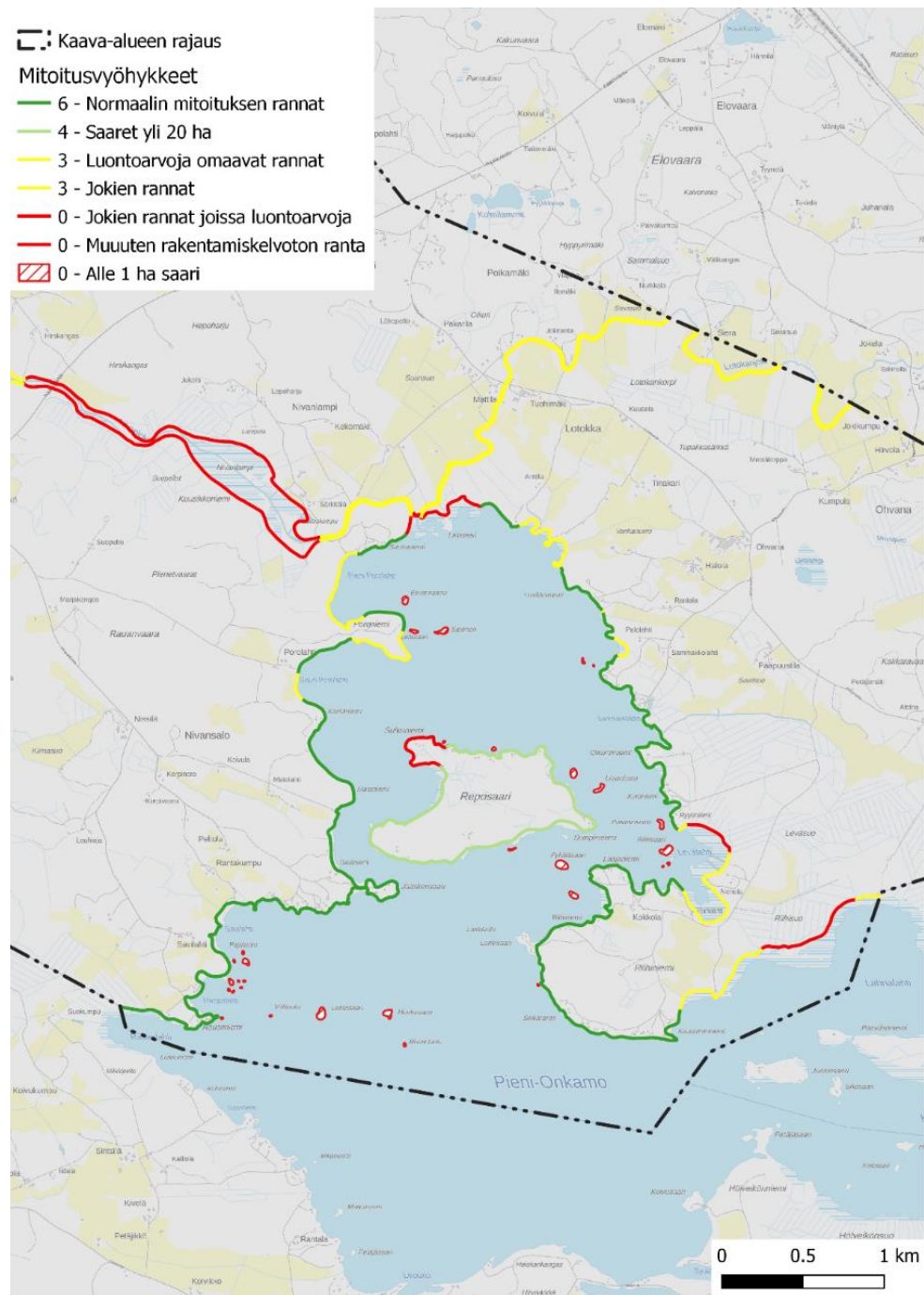
- **Normaalin mitoituksen rannat** = enintään **6** rantarakennuspaikkaa / emätilan mitoitusrantaviivakilometri (mitoitusrantaviiva lasketaan täysimittaisesti)
- **Saaret, yli 20 hehtaaria** = enintään **4** rantarakennuspaikkaa / emätilan mitoitusrantaviivakilometri (mitoitusrantaviivasta lasketaan 66 % mukaan)
- **Luontoarvoja omaavat järvien rannat, alle 20 hehtaarin saaret, jokien rannat sekä Matkalammen rannat** = enintään **3** rantarakennuspaikkaa / emätilan mitoitusrantaviivakilometri (mitoitusrantaviivasta 50 % lasketaan mukaan)
- **Luontoarvoja omaavat jokien rannat sekä muuten rakentamiskelvottomat rannat** = **0** rantarakennuspaikkaa / emätilan mitoitusrantaviivakilometri (mitoitusrantaviivaa ei kerry ollenkaan)





KUVA 11. RANTOJEN MITOITUSVYÖHYKKEET, NIEMENNOKKA.





KUVA 12. RANTOJEN MITOITUSVYÖHYKKEET, PIENI-ONKAMO.

10.3 Periaatteet käyttötarkoituksen muutokselle vakinaiseen asumiseen ranta-alueella

Kaavassa olemassa olevalle rantavyöhykkeen lomarakennuspaikalle on merkitty vakituisen asumisen mahdollistava kaavamerkintä AO/RA mikäli rakennuspaikka täyttää edullisuustarkastelun mukaiset edellytykset. Edullisuustarkastelussa on mitattu rantarakennusalueiden sijainnin edullisuutta suhteessa olemassa olevan yhdyskuntarakenteeseen. Vakituista asumista on tarkoituksenmukaista osoittaa



vain olemassa olevan infran ja vakituisen asumisen yhteyteen. Tällä tavalla tuetaan alueen kylämäisen asumisen säilymistä, mutta ei kuitenkaan luoda merkittävää painetta uuden infran rakentamiseen, eikä kasvateta merkittävästi kunnan lakisääteisten palvelujen tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia. Etäisyyden kasvaessa kunnan tuottamien palveluiden, kuten koulukyytien, kotisairaanhoidon tai jätehuollon, järjestämisen kustannukset kasvavat myös. Lisääntyvä vakituinen asutus kasvattaa painetta infran kehittämiseen. Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero on myös alhaisempi. Toisaalta omarantaisilla pysyvän asumisen mahdollistavilla rakennuspaikoilla voidaan houkutella muuttajia alueelle.

Edullisuutta arvioitiin seuraavien viiden parametrin kautta:

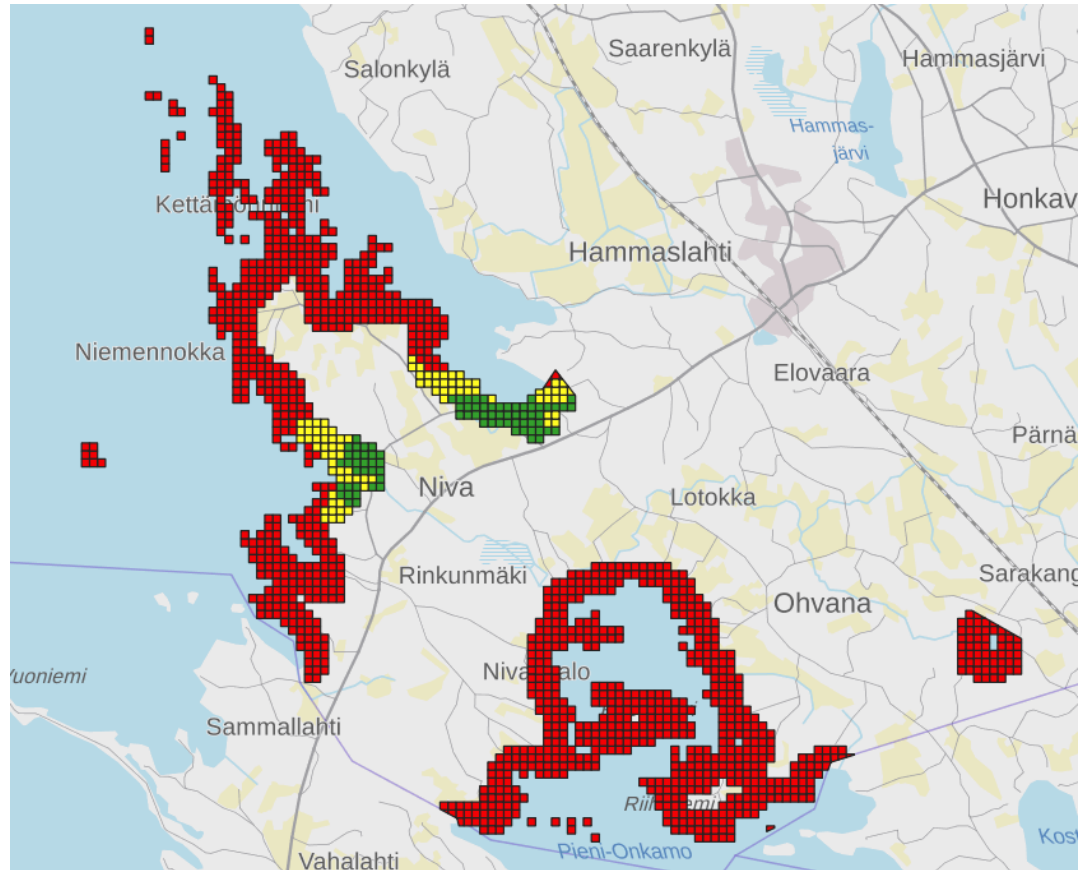
- 100 metrin etäisyys viemäriverkkoon,
- 100 metrin etäisyys vesijohtoverkkoon,
- 500 metrin etäisyys koulukyytilinjaan,
- 500 metrin etäisyys yleiseen tiehen, ja
- 500 metrin etäisyys YKR-aineiston (2018) mukaiseen kylämäiseen asutukseen.

Ranta-alueesta luotiin analyysiä varten 100 x 100 metriä kokoisista ruuduista koostuva alue. Jokaisen ehdon täyttymisestä ruutu saa viisi pistettä. Vihreä väri näyttää alueet, jotka saivat täydet 25 pistettä. Keltaiset alueet saivat 15–20 pistettä. Punaisella osoitetut alueet puolestaan saivat 0–10 pistettä. **AO/RA-kaava-merkintä osoitetaan alueen rantarakennuspaikoille, jotka ovat saaneet 15 pistettä tai enemmän (vihreät ja keltaiset alueet).** Alueen pitää siis saada viidestä muuttujasta vähintään kolme (ts. yli puolet) täyttymään, jotta sijaintia voidaan pitää yhdyskuntarakenteen kannalta edullisena.

Näitä AO/RA-merkinnän saavia rakennuspaikkoja on yhteensä 14 kappaletta, ja ne sijaitsevat Nivan kylän läheisyydessä (kuva 13). Määrää on lisätty kaavaluonnoksesta. Kokonaisuudessaan kyse ei kuitenkaan ole merkittävästä vakituisen asumisen lisäämisestä, vaan alueen rannat pysyvät jatkossakin pääosin vapaa-ajan- ja virkistyskäytössä.



Lisäksi on hyvä huomata, että merkintä sallii käyttötarkoituksen muutoksen vain kaavallisesta näkökulmasta. Käyttötarkoituksen muutosta tehtäessä näiden loma-asuntojen tulee täyttää ympärivuotisen asumisen rakennusten tekniset vaatimukset. Nämä ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.



KUVA 13. EDULLISUUSVYÖHYKEANALYYSIN TULOKSET.

10.4 Aluevarausten ja kaavamääräysten perustelut maankäyttöluokittain

10.4.1 Asuminen

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

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 muuttaa vakituiseen asumiseen ilman MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Nämä rakennuspaikat täyttävät kappaleessa 10.3 esitetyt kaavan mukaiset vakituisten asumisen vaatimukset.

Luku kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

10.4.2 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.

10.4.3 Loma-asuminen

RA Loma-asuntoalue

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Uusien lomarakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden



kaksikerroksisen ja kaksiasuntoisen lomarakennuksen, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m².

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 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80 k-m².

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 vain rantasauna, eikä emätilalla ole enempää rakennusoikeutta jäljellä.

Luku kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RM Matkailupalvelujen alue

Merkinnällä osoitetaan matkailua palveleville toiminnoille varattavat alueet.

Rakennuspaikalle saa rakentaa matkailuelinkeinotoimintaa palvelevia rakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on osoitettu luvulla kauttaviivan jälkeen.

t Talousrakennuksen rakennusala

Alueelle saa rakentaa enintään 30 k-m² suuruisen talousrakennuksen.

10.4.4 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.

10.4.5 Erityisalueet

EO Maa-ainesten ottoalue

Merkinnällä osoitetaan Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 mukainen soranottoalueen aluevaraus.

10.4.6 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 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaat perinnebiotooppikohteet. Aluetta on hoidettava siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 41§:n ja 43 §:n nojalla määrätään, ettei alueen ympäristöä tai maisemaa oleellisesti muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman kaupungin myöntämää maisematyölupaa (MRL 128 §).

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.

10.4.7 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.

/s Muu kulttuuriperintökohde

Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

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 miljöönsä 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
- **Niemennokan 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 suojelukohdeita 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)**
 - Päärakennus erilliskohteena
- **Tervalampi (N14)**
 - N14a Asuinrakennus
 - N14b Luhtiaitta
- **Riistanniemen satamakatos (N16)**
- **Humisevanharju (N18)**
- **Lotokan tila (O6)**



- O6a Päärakennus
- O6b Luhtiaitta-liiteri
- O6c Sauna
- O6d Huvimaja
- **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

SR-2 Kulttuurihistoriallisesti arvokas 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
- **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)**
- **Kokkola (O10)**
 - O10a Päärakennus
 - O10b Luhtiaitta
 - O10c Vaja
 - O10d Aitta
 - O10e Aitta
 - O10f Riihi
- **Riihilahti (O11)**
 - O11a Vanha asuinrakennus
 - O11b Aitta
 - O11c Uusi asuinrakennus



10.4.8 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 Metsäkeskuksen ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaiseman luontoarvoihin.



Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n perusteella määrätään, että osayleiskaavaan rajatuilla maa- ja metsätalousalueilla, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), metsänhoitosuosituksen vastaisia hakkuita tai maisemaa muuttavia toimenpiteitä ei saa tehdä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n tarkoittamaa maisematyölu-paa.

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.

10.4.9 Vesialueet

W Vesialue

Vesialueeksi on merkitty kaikki suunnittelualueen vesistöt.

10.4.10 Muut merkinnät

ST Suunnittelutarvealue

Merkinnällä on osoitettu kaupungin rakennusjärjestyksen 26 §:ssä MRL 16.3 §:n mukainen suunnittelutarvealue, jolla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä ja jolla erityisten maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen takia on tarpeen suunnitella maankäyttöä.

Tällä alueella muu kuin olemassa olevan asuinrakennuksen yhteyteen tulevan talousrakennuksen rakentaminen tai olemassa olevan asuinrakennuksen



korjaaminen tai vähäinen laajentaminen edellyttää kaupungilta haettavan MRL 137 §:n mukaisen suunnittelutarveratkaisun.

Alueen osa, jolta rantarakennusoikeus on siirretty yleiskaavan rakennusalueelle.

Kattaa rantavyöhykkeen, joka ylittää enintään 150 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

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 selvittävät suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Selvityksissä on huomioitu koko kaava-alue, mutta ne on kohdistettu ranta-alueille.

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. Rakentamisen tahti alueella lienee hidasta.

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 todennäköisesti 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 metsätalouskäytössä 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 luo-merkinnöillä. Kaava-alueella on useampi perinnebiotooppi (luo), vesilain suojeluma luontotyyppi (luo-1), metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (luo-2) sekä Euroopan Unionin luontodirektiivin liitteessä IV tarkoitettun eläinlajin esiintymisalue (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 merkittäviä 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. Metsätaloustaloudessa olevat alueet ovat jokamiesoikeuksin käytettävissä virkistykseen, marjastukseen ja sienestykseen.

Osayleiskaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Vesistöjen ranta-alueita voidaan käyttää lomarakentamiseen ja 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 72 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaavalla ratkaistaan suunnittelualueen rantarakentaminen emätilatarkastelun, luonto- ja maisemaselvityksen sekä muiden selvitysten pohjalta. Ranta-alueilla osayleiskaavaa käytetään rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 §:n mukaisesti.



Ellei kaavamääräyksissä toisin mainita, noudatetaan rakentamisessa Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

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 valmisteltiin luonnos Niva-Ohvanan osayleiskaavaksi. Osayleiskaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 21



vuorokaudeksi, kun kaupunkirakennelautakunta päätöksellään hyväksyi luonnoksen mitoituksineen. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 6.5.-31.5.2021.

Luonnoksesta pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Osayleiskaavaluonnos esiteltiin koronarajoitusten puitteissa verkossa järjestettävän yleisötilaisuuden kautta 10.5.2021. Kaavaluonnosta esiteltiin myös paikan päällä Pyhäselän palvelupisteellä järjestettävillä kaavoittajan vastaanottopäivillä 17.5 ja 19.5.2021.

Luonnoksesta saatiin 13 viranomaislausuntoa, joista yhdeksällä ei ollut lausuttavaa. Maanomistajien mielipiteitä jätettiin 19 kappaletta, joihin sisältyy myös addressi. Lausunnot ja maanomistajien mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 3. Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

13.3 Osayleiskaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtävälle asettamisesta 30 vuorokaudeksi. Ehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kaavahankkeen asiakirjat pidetään yleisesti nähtävillä 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 ARVIOINTISUNNITELMA

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. Suunnittelualueen 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 kaavaselistuksessa.

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 kaavaselistuksessa.



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 kiinteistön-omistajat, 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 pääsähkölinja, 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

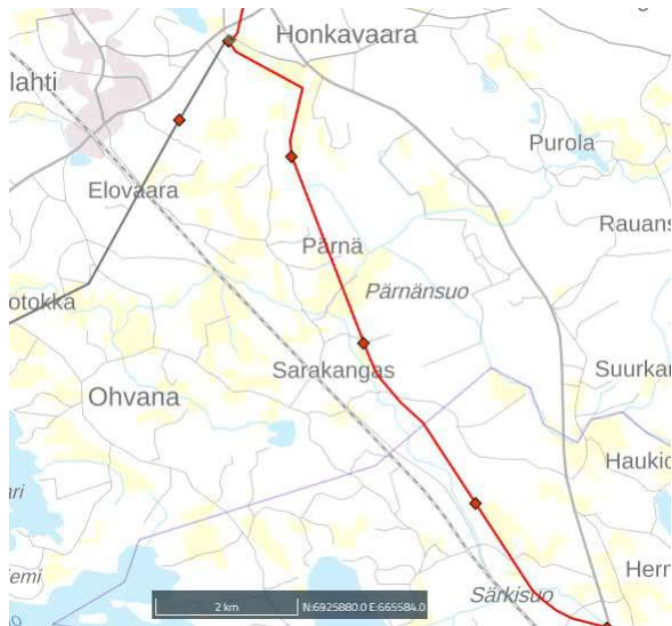
Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

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 rakennuskohteista 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: Kiinteistönne 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 lohkottujen 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. Pysyvälle 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 ongelmalla 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 poikkeamispäätösten 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 myönnetyt 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 tiellä xxx ja nykyisin tie xxx menee piha-alueemme halki. Haittaa on jo nykyisestä liikenteestä. Piha-alueet han 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. Kiinteistönlle läpi kulkeva tie xxx on yksityistie, eikä sen asioihin puuttuminen kuulu kaavoituksen piiriin. Jos piha-alueen läpi kulkeva tie on rasi-tetie, 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.



Niva-Ohvanan osayleiskaava

Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet



Kaavaluonnos oli nähtävänä 6.5.–31.5.2021 välisen ajan.

VIRANOMAISLAUSUNNOT

Rääkkylän kunta, lausunto

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Eltel Networks Oy, lausunto

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Caruna, lausunto

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Pohjois-Karjalan Sähkösiirto Oy, lausunto

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Lausunto

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Ympäristönsuojelu, lausunto

Kaavaluonnoksessa on huomioitu luonnon ja ympäristön kannalta keskeisimmät asiat. Jätevesien käsittely osalta viittaus ympäristönsuojelumääräyksiin on hyvä selventävä yksityiskohta.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto, lausunto

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1.vaiheen kaavaluonnos on parhailaan nähtävillä ja lausunnoilla. Suunnittelualueelle kohdistuu siinä ai-noastaan Lotokan hovin merkintä, joka siis on jo voimassakin olevassa maakuntakaavassa esitetty.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää erittäin hyvänä, että Joensuun kaupunki kaavoittaa systemaattisesti myös haja-



asutusalueita, jolloin erityisesti rantarakentamisen ohjaaminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu helpottuu yksittäisten pienten kaavojen sijaan. Maakuntakaavamääräyksen mukaisesti taajamien ja kylien läheisyydessä kunta voi halutessaan käyttää yleisesti kunnassa käytettyä mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu laaja peltobiotalous alue, ja myös osayleiskaavan kaavaselostuksessa alueella kerrotaan toimivan useita maatiloja. Peltobiotalousalueen merkinnän tarkoitus on nostaa huomioon maatalouselinkeinot ja osayleiskaavatyössä tuleekin huomioida, ettei alueelle syntyisi konflikteja maatalouden ja uuden rakentamisen myötä. Vaikka alueelle ei ole tunnistettu erityistä tarvetta osoittaa rakentamista ranta-alueiden ulkopuolelle, on pysyvää asutusta ohjattu Nivan kyläalueelle ja sen ympäristöön. Maakuntaliitto pitää tätä ratkaisua hyvänä ja perusteltuna, kunhan huomioidaan kaavaselostuksessa todetut maisemallisesti arvokas ympäristö.

Vaikka kaavaan on esitetty muutama venesatama/venevalkama, maakuntaliitto pyytää harkitsemaan, olisiko kaava-alueelle mahdollista osoittaa rantaan rajoittuvaa virkistysaluetta tai muuta varausta, jolla turvattaisiin rannalla tapahtuvan virkistyskäytön mahdollistuminen alueen asukkaille ja virkistyskäyttäjille.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole muuta huomautettavaa Niva-Ohvana osayleiskaavaluonnokseen.

Ote Pöytäkirjasta

Maakuntahallitus § 95 24.05.2021

Lausunto Joensuun Niva-Ohvana osayleiskaavan luonnoksesta

Maakuntahallitus 24.05.2021 § 95 194/00.04.03/2021

Alueelle on tarkoituksena laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jolla ratkaistaan suunnittelualan rantarakentaminen emätilatarkastelun sekä selvitysten pohjalta. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää erittäin hyvänä että Joensuun kaupunki kaavoittaa systemaattisesti myös haja-asutusalueita, jolloin erityisesti rantarakentamisen ohjaaminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu helpottuu yksittäisten pienten kaavojen sijaan.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu laaja peltobiotalousalue. Osayleiskaavatyössä tulee huomioida, ettei alueelle syntyisi konflikteja maatalouden ja uuden rakentamisen myötä. Pysyvää asutusta on ohjattu Nivan kyläalueelle ja sen ympäristöön. Maakuntaliitto pitää tätä ratkaisua hyvänä ja perusteltuna, kunhan huomioidaan kaavaselostuksessa todettu maisemallisesti arvokas ympäristö. Lisäksi pyydetään harkitsemaan olisiko kaavaan mahdollista osoittaa rantaan rajoittuvaa virkistysaluetta.

Ehdotus (MKJ) Maakuntahallitus päättää antaa asiasta liitteen mukaisen lausunnon.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Asian käsittelyn ja päätöksenteon aikana kokouksessa läsnä oli aluesuunnittelupäällikkö Timo Korkalainen.



Heli Hjälmi ja Sari Koskinen (Joensuun kaupungin edustajat) olivat esteellisenä poissa kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon aikana
Lisätietoja aluesuunnittelupäällikkö Timo Korkalainen
puh. 045 663 5376, etunimi.sukunimi@pohjois-karjala.fi
maankäyttöasiantuntija Heikki Viinikka
puh. 050 593 7269, etunimi.sukunimi@pohjois-karjala.fi

Vastine: Maatalousalueen laajuutta on tarkasteltu kaavaehdotukseen. Se on poistettu Niemennokan alueen osalta, jossa myös haja-asumisen mahdollistava M-merkintä todettiin perustellummaksi kaavamerkinnäksi. Kaavassa on osoitettu Nivan uimaranta LV-kaavamerkinnällä. Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa muita yleisiä rannan virkistysalueita jo osoitettujen venevalkamien ja Nivan uimarannan lisäksi, sillä kaavassa laajat maa- ja metsätalousvaltaiset alueet toimivat yleiseen virkistyskäyttöön jokamiehenoikeuksin käytettävänä.

Joensuun kaupungin hyvinvointipalvelut, Lausunto

Ei lausuttavaa.

Liikuntatoimi lausuu kuitenkin tarvittaessa omalta osaltaan alueella olevien liikuntaolosuhteiden osalta.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Itä-Suomen poliisilaitos, Lausunto

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Joensuun Vesi -liikelaitos, Lausunto

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lausunto

JOENSUU, lausunto Niva-Ohvanan osayleiskaavaluonnoksesta

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Niva-Ohvanan osayleiskaavaluonnoksesta. Kaava-alue käsittää Pyhäselän, Pieni-Onkamon ja niiden yhteydessä olevien pienempien vesistöjen ranta-alueet Nivankylän ja Ohvanan välisellä alueella ja hankkeen tavoitteena on kehittää ranta-alueita pääosin loma-asumisen näkökulmasta. Kaavassa rannoille osoitetaan ainoastaan loma-asuntojen rakentamispaiikkoja ja pysyvän asutuksen ja sisämaan rakentamista ohjataan ainoastaan Nivan kyläalueella ja sen tuntumassa.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavahankkeen asiakirjoihin ja toteaa lausunossaan seuraavaa.

Arkeologisen kulttuuriperinnön merkitseminen kaavaan

Kaava-alueen arkeologinen kulttuuriperintö on inventoitu loppukesällä 2020 (Mikroliitti Oy). Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pitää selvityksen tekemistä erinomaisena ratkaisuna ja inventointia riittävän kattavana kaavan vaikutusten arviointia ajatellen. Inventoinnin jälkeen hankealueelta tunnetaan yhdeksän muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä sekä kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta.



Niin kiinteät muinaisjäännökset, kuin muut kulttuuriperintökohteet on merkitty kaavaan sm-suojelumerkinnällä. Ainoastaan kiinteät muinaisjäännökset on tarpeen merkitä edellä mainitulla suojelumerkinnällä. Muiden kulttuuriperintökohteiden kohdalla museo esittää käytettäväksi osa-aluemerkintää /s.

Lisäksi museo huomauttaa, että inventoinnissa paikannettu uusi kiinteä muinaisjäännös, tunnuksella 1000041006 Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin kirjattu Hammaslahti Pörtsynlahti puuttuu kaavakartalta. Kohde tulee esittää kaavakartalla ennen hankkeen etene- mistä seuraavaan vaiheeseen. Tämän lisäksi alueella sijaitseville muille kulttuuriperintökohteille Paavola (1000027161) ja Pekkala (1000027163) ei ole merkitty aluerajauksia. Museo esittää, että aluerajaukset merkitään kartalle, sillä tämä antaa alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä todellisuutta vastaavan kuvan.

Kaavan luettavuuden parantamiseksi museo esittää, että kartalle merkityt muinaisjäännösten tunnuksat korvataan juoksevilla indeksinumerolla (1-11) ja kaavaselosteeseen laaditaan taulukko, jossa kohteiden perustiedot (nimi, ajoitus ja alatyypit) esitetään indeksinumeroon viitaten. Tietoa arkeologisen kulttuuriperinnön kohteista sekä niiden aluerajauksista on luettavissa osoitteessa <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000027163>.

Lopuksi museo edellyttää, että kaavakartan kohtaan yleiskaavamerkin- nät- ja määräykset liitetään sm- kohteiden yhteyteen kaavamääräys: ”Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Koh- teen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistami- nen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitel- mista on pyydettävä Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto. ”Muiden kulttuuriperintökohteiden (s) osalta kaavamääräykseksi esitetään ”Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neu- votella Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon kanssa.”

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu maakunnallisesti arvokasta maisemaa (Nivan kylämaisema) sekä maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriym- päristö (Lotokan hovi). Lisäksi alueella on useita seudullisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (mm. Nivan koulu). Museon näkökulmasta kaavassa on huomioitu kiitettävä määrä rakennusperintökohteita. Kaavatyötä varten suunnittelualueelta on laadittu rakennettu kulttuuriympäristöä koskeva selvitys (Saatsi Arkkitehdit 2018). Museo to- tesi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamassaan lausun- nossa (17/00.01.06/2020) selvityksen olevan pääpiirteittäin asianmukai- nen, mutta vaativan vielä tarkennuksia esimerkiksi kohteista esitettyjen valokuvien osalta. Selvitystä ei ole täydennetty tai tarkennettu.

Rakennuksia, maisemaa ja kyläkuvaa koskeviin suojelumerkintöihin ja -määräyksiin museo esittää seuraavia ja tarkennuksia ja korjauksia. ma-, sk-, sr-1- ja sr-2-kaavamerkintöjen yhteyteen kaavakartalle tulee laatia kaavamääräykset. Kaavaluonnoskartassa osa ko. merkintöjä koskevista määräyksistä on esitetty kaavan yleisissä määräyksissä. Kaavaselostuk- sessa määräykset ovat pääpiirteittäin asianmukaisesti, mutta esim. sr-2- kaavamääräykseen museo esittää lisättäväksi mainintaa:



Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. Museo toivoo, että se voi vielä tarkentaa kaavan rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä huomioitaan tulevassa (4.6.2021) luonnosvaiheen viranomaisneuvottelussa.

Vastine: Muiden kulttuuriperintökohteiden puuttuvat aluerajaukset merkitään kaavaan. SR-2 merkinnän kohteille ei tule MRL 127.1 §:n mukaista purkuluvan varaista rakennuksen purkamisen kieltoa, joten asiassa ei ole tarpeen myöskään pyytää viranomaislausuntoa. Muuten esitetyt muutokset tehdään kaavaehdotukseen. Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin puutteellisia valokuvia on kesän 2021 aikana täydennetty maastokäynnin myötä.

Pohjois-Karjalan Elinkeino-, Liikenne- ja ympäristökeskus, Lausunto

Kaavan tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on ratkaista Pyhäselän, Pieni-Onkamon ja muiden kaava-alueen 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.

Osayleiskaavaa ohjaavat kaavat

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa alueelle on merkitty maakunnallisesti arvokas maisema-alue (ma/mm), peltobiotalousaluetta (pb), kaksi arvokasta harju- tai moreenialuetta (ge-1), suojelualueita (SL), pohjavesialueet (pv), soranottoalue (EO1-p) sekä alueen läpi kulkeva 110 kV pääsähkölinja. Joensuun seudun yleiskaavassa suunnittelualue on suurilta osin maa- ja metsätalousaluetta. 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 on jaoteltu vaihtelevasti eri rantarakentamisen mitoitusvyöhykkeisiin (ra-1, ra-2 ja ra-3). Kaavassa on osoitettu lisäksi arvokas perinnemaisema-alue (luo/pm-2), merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alue (sk-2) ja muita seudullisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita, kiinteitä muinaisjäännöksiä sekä kansallisesti tärkeäksi inventoituja linnustoalueita (luo/finiba).

Aluerakenne

Kaava ohjaa maankäyttöä kylämäisesti rakentuneilla sekä maa- ja metsätalousvaltaisilla Nivan ja Ohvanan alueilla sekä Pyhäselän, Pieni-Onkamon ja muutaman pienemmän vesistön ranta-alueilla. Kaavassa on osoitettu uutta rakentamista maltillisesti. Uudet rantarakennuspaikat on osoitettu emätilatarkasteluun ja mitoituslukuihin perustuen. Emätilaselvitys tulee liittää kaava-asiakirjoihin. Kaavaselostuksen sivun 37 mitoitus-taulukossa on Matkalammen mitoituksiksi esitetty 15,3. Annetuilla mitoitusrantaviiva- ja rakennuspaikkamäärällä mitoituksiksi tulee kuitenkin 7,7.

Kuivan maan rakentamisen osalta kaavaratkaisussa nojataan rakennusjärjestyksen mukaisiin määräyksiin M-alueille rakentamisen osalta sekä erilliseen suunnittelutarvealuerajaukseen Nivan alueella. Suunnittelutarve perustuu Nivan alueen merkitykseen maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaana alueena. Myös laaditun maisema- ja luontoselvityksen



mukaisesti alue on maisemallisesti herkkää ja arvokasta, jonka suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon maisema-alueen kokonaisuus, arvot ja ominaispiirteet ja turvattava ja edistettävä niiden säilymistä. Suunnittelutarveratkaisut perustuvat emätilaselvitykseen (poikkileikkausajankohta 1.7.1959) ja kaupungin teknisen lautakunnan määrittämiin vyöhykekohtaisiin mitoituslukuihin.

Emätilatarkastelu laaditaan maanomistajakohtaisesti vasta maanomistajan hakiessa suunnittelutarveratkaisua, joten käsillä olevassa kaavassa ei vielä osoiteta ko. suunnittelutarvealueen uusia rakennuspaikkoja tai niiden määrää. Ratkaisu on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hyvä; se antaa harkintaa rakennuspaikan sijainnin osoittamiseen kiinteistöllä silloin kun rakentaminen on ajankohtaista eikä sido tässä vaiheessa liikaa alueella, jolla rakentamispaine on kohtalaisen vähäistä. Toisaalta maanomistajien tasapuolinen kohtelu on varmistettu suunnittelutarveratkaisujen mitoitusperusteissa. ELY-keskus näkee kaavaluonnoksen mukaisen rakentamisen ohjaamisen perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena.

Kaavassa ei ole osoitettu YY- ja LV-alueille rakennusoikeuden määrää, vaikka kaavaselostuksen mukaan niille voidaan erilaisia rakennuksia rakentaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsee maakuntakaavan mukainen maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde eli Lotokan hovi. Maakuntakaavan inventoinnin mukaan kohde pitää sisällään päärakennuksen (1800-luvun alkupuoli), huvimaja (1925), aitan (1800-luku), saunan (1950), raunioituneen navetan (1925), väen- ja työtupa Tuohimäen (1800-luvun lopulta) sekä rakennusten lisäksi puutarhan. Kohteen suunnittelumääräys maakuntakaavassa kuuluu seuraavasti: ”Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä.” Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokas maisema-alue eli Nivan kylämaisema. Sen suunnittelumääräys on: ”Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.” Suunnittelualueelta on laadittu rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva selvitys (Saatsi Arkkitehdit, 2018).

Inventointi

ELY-keskuksen mielestä kaavan rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva inventointi on pääosin asianmukainen yleiskaavatason rakennusperinnön vaikutusten arviointiin ja suojeluarvojen tarkastelemiseksi. Inventoinnin ja kaavaratkaisun ansiosta mahdollisuudet suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseksi kohentuvat huomattavasti.

SR-kohteet ja seutukaavan kohteet kaavaselostuksessa

Maakuntakaavakohteiden lisäksi kaavaselostuksessa tulee luetella ne kohteet, jotka on osoitettu Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssä merkittäviksi rakennuskulttuurikohteiksi sekä ne kohteet, jotka on osoitettu SR-1- ja SR-2-merkinnöillä.

Kaavamääräykset



SR-1- ja SR-2-kohteissa ei kaavakartalla ole kaavamääräyksiä, kun taas kaavaselistuksessa ne ovat. Määräykset tulee osoittaa myös kaavakartalle. ELY-keskus esittää myös, että SR-2-merkintä nimettäisiin uudelleen kuvaamaan paremmin kaavamääräystä (esim. kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde). ELY-keskus esittää, että kohteet Humisevaharju (N18), Lepoharju (N19) ja Luosola (N20) osoitettaisiin SR-1-kaavamerkinnällä. SR-2-kaavamääräykseen esittää ELY-keskus lisättävän, että museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteita koskevien lupahakemuksien ratkaisemista. Kaavaluonnoksessa oleva ma-alueita koskeva kaavamääräys tulee liittää myös kaavakartalle. Lisäksi ELY-keskus kehottaa tarkastamaan, että kaavan maisema-alueen raja-alue on sama kuin maakuntakaavassa. Kaavamerkinnän sk määräyksissä on kaavaselistuksessa mainittu, että museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemuksien ratkaisemista. Tämä tulee liittää myös kaavakartalle.

Kaavan ja inventoinnin esitystekniikasta

ELY-keskus esittää, että kartalla kohteiden tunnistetut käytäisiin vielä läpi. Esimerkiksi Nivan koulun (N2) tai Nivanjoen vanhaa sillan (N1) tunnistetut hahmottuvat kartalla melko heikosti. Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin ongelmana on, että monista rakennuksista ja pihapiireistä kuvamateriaali on epäselvää tai puutteellista. Monissa pihapiireissä ei ole edes vierailtu. Tämä vaikeuttaa osaltaan kohteiden mahdollisten suojelu-alueiden arvioimista. ELY-keskus kaipaisi tarkempaa kuvallista materiaalia esimerkiksi Puustilasta (N), Rastilanniemestä (N8), Niemennokan Soirilasta (N11), Voittomaasta (N13), Männiköstä (N12) ja Peltolasta (N15). Näiden kohteiden mahdollinen status joko SR-1- tai SR-2-kohteina tulisi arvioida uudelleen lisävalokuvien myötä. ELY-keskus pitää myönteisenä, että kaavassa on osoitettu SR-1- ja SR-2-merkinnöille aluerajaukset. Tämä tulee vähentämään tulkinnallisuutta siitä, mitkä yksittäiset rakennukset kuuluvat joko SR-1- tai SR-2-kohdemerkintöjen alle.

Luontoasiat

Kaavan luontoselvityksessä on tiedot alueella esiintyvistä luonnonsuojelun kannalta merkittävistä luontotyypeistä ja jo perustetuista luonnonsuojelualueista. Metsälain ja vesilain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit on osoitettu luo-merkinnällä ja suojelualueet asianmukaisesti SL-merkinnällä. Luontoselvityksessä todettuja perinneluontotyyppien ei kuitenkaan ole osoitettu kaavakartalla, mitä voidaan pitää puutteena, sillä kaikki maamme perinneluontotyyppit on luokiteltu uhanalaisiksi ja niiden huomiointi otaminen myös kaavoituksessa on tärkeää luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta. Myös perinneluontotyyppit on siten suositeltavaa osoittaa kaavassa tarkoituksenmukaisella merkinnällä.

Luontoselvitys sisältää myös linnustonselvityksen, joka on kuitenkin melko suppea ottaen huomioon kaava-alueen laajuuden. Linnuston osalta tietoja olisi siten hyvä täydentää. Kaava-alueella on lukuisia linnustolle tärkeitä alueita, jotka olisi myös suositeltavaa osoittaa kaavassa. Luontoselvityksessä on pyritty selvittämään tiukkaa suojelua edellyttävistä, luontodirektiivin liitteen IV a mukaisista eläinlajeista liito-oravan ja viitasammakon elinympäristöt. Liito-oravan elinympäristöjä ei ole otettu huomioon kaavassa ja ne tulee osoittaa luo-merkinnällä. Viitasammakon todetut tai potentiaalisina pidetyt elinympäristöt on sen sijaan osoitettu asianmukaisesti luo-merkinnällä. Koska kaavassa on lukuisia luo-alueita usein



päällekkäisinä rajauksina ja erilaisiin suojeluarvoihin perustuen, olisi niiden esittäminen kaavakartalla toisistaan eroavilla symboleilla tai viivoituksilla suositeltavaa kaavakartan selkeyden vuoksi.

Luo-merkinnöistä puuttuvat kaavamääräykset, jotka tulee lisätä riittävän täsmällisesti niin, että niistä käyvät selville ao. luo-alueen suojeluarvot ja niistä mahdollisesti aiheutuvat rajoitukset alueiden käytölle. Kaava-alueen läheisyydessä ja pieneltä osin myös kaava-alueelle ulottuen sijaitsee Oriveden-Pyhäselän saaristot -Natura 2000 -alue. Kaavan mahdolliset vaikutukset Natura-alueeseen tulee selvittää luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisesti.

Muuta

ELY-keskus esittää, että kaavamerkintöjä täsmennettäisiin muutamilta osin:

AO-alueilla on kaavamerkinnässä /-merkin jälkeen osoitettu rakennuspaikkojen enimmäismäärä alueella. Kuitenkaan yhden rakennuspaikan käsittävillä AO-alueilla numeroa 1 ei ole merkitty. Tulkinvaraisuuksien vähentämiseksi myös yhden rakennuspaikan AO-alueille numero olisi hyvä merkitä, kuten RA-alueilla on tehty. Suunnittelualueella voimassa oleva ranta-asemakaava on kaavakartalla esitetty harmaalla rasterilla, jota ei ranta-asemakaavoitetun alueen merkinnässä ole kuvattu.

Luo-1-, luo-2-, luo-3-, pohjavesi- ja suunnittelutarvealuerajaukset sekä alueen osa, jolta rantarakennusoikeus on siirretty yleiskaavan rakennusalueelle, on osoitettu samanlaisella katkoviivarajauksella. Merkintään liittyviä selitteitä (esim. "st", "luo-1") on kaavakartalla rajausten yhteydessä hyvin harvakseltaan. Kaavan lukemisen helpottamiseksi ELY-keskus esittää, että merkintöjä muutettaisiin paremmin toisistaan erottuviksi, tai merkintöihin liittyviä selitteitä lisättäisiin tiheämmin kaavakartalle.

Vastine: YY- ja LV-alueille ei ole osoitettu kaavassa rakentamisen määrää, vaan rakentaminen näillä alueilla perustuu kaupungin rakennusjärjestykseen.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin puutteellisia valokuvia on kesän 2021 aikana täydennetty maastokäynnin myötä. Tämän myötä kohteiden suojeluarvoja on työneuvotteluissa arvioitu, ja tarpeelliseksi nähdyt muutokset tehty. Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa merkittäviksi rakennuskulttuurikohteiksi merkityt rakennukset on huomioitu konsultin laatimassa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä, ja ne on merkitty täten kaavamerkinnöin myös tässä kaavassa. Kattava luettelo suojelluista rakennuskohteista löytyy kaavaselostuksesta.

Liito-oravan elinympäristö sijoittuu alueella voimassa olevan Rinkunniemen ranta-asemakaavan alueelle, jonka alueella tämä yleiskaava ei ole voimassa, joten erillistä merkintää ei osayleiskaavaan tehdä. Ranta-asemakaavan aluerajaus on merkitty kaavaan katkoviivalla, harmaa on kaavan ulkopuolelle jäävän pohjakartan väri.

Perinnebiotoopit on merkitty kaavakarttaan luo-merkinnällä. Linnuston osalta ei ole tarpeen osoittaa erillistä kaavamerkintää. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta luontoselvityksessä todetuille paikallisesti arvokkaille linnustoalueille. Pieni-Onkamon järven finiba-alueelle osoitettujen uusien lomarakennuspaikkojen määrä on maltillinen. Alueelle jää kaavan



periaatteiden mukaisesti runsaasti yhtenäistä, rakentamatonta rantaa. Luonnonolosuhteiltaan arvokkaimmat rantaosuudet (mm. luhtien osalta) jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Kaavalla ei ole vaikutuksia läheisiin Natura 2000 alueisiin, tästä on lisätty maininta kaavaselostukseen.

Muuten lausunnossa esitetyt muutokset tehdään kaavaehdotukseen. Myös emätilakohtainen mitoitus lisätään liitteeksi.

Suomen Metsäkeskus, Lausunto

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Niva-Ohvanan osayleiskaavan luonnoksesta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Hammalahden taajamasta muutama kilometri länteen sijaitsevat Nivan ja Ohvanan alueet. Alue käsittää Pyhäselän rannalle rajoittuvan Niemennokan alueen, Nivan 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-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. Metsäkeskus kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto.

Yleistä

Kaavan valmistelussa on hyvä huomioida, että metsälakia (1093/1996) sovelletaan yleiskaavan maa- ja metsätalouteen ja virkistyskäyttöön osoitetuilla alueilla. Yleiskaavan muilla alueilla metsälaki ei ole voimassa. Metsälaki velvoittaa noudattamaan luonnonsuojelulain (1096/1996), vesilain (587/2011), ympäristönsuojelulain (527/2014) ja muinaismuistolain (295/1963) säädöksiä. Kun Metsälakia ei sovelleta vaikuttaa se myös muiden metsänkäyttöä ohjaavien lakien voimassaoloon, kuten kestävän maatalouden määräaikaiseen rahoituslakiin (35/2015) (Kemera) ja lakiin metsätuhojen torjunnasta (1087/2013) (metsätuholaki). Nämä lait ovat riippuvaisia metsälain soveltamisesta. Suomen Metsäkeskus valvoo metsälainsäädännön noudattamista.

Metsäkeskus painottaa, että kaavoituksessa ja sen ratkaisujen toteuttamisessa tulee ottaa huomioon ympäristötutkimukset, jotka ovat voimassa 10 vuotta. Sopimusaikana tehdyt toimenpiteet voivat johtaa tuen takaisin perintään. Tällainen toimenpide on esimerkiksi maankäytön muutos rantarakentamistarkoitukseen. Lisäksi kaavoittajan tulee ottaa huomioon se, että metsälaki on voimassa yleisvaikutteisissa yleiskaavoissa ainoastaan V-, ja M alkuisilla merkinnöillä. Esimerkiksi ns ”valkoisella alueella” metsälaki ei ole voimassa.

Yksityiskohtaiset huomiot kaava-alueesta

Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueella on 45 kpl metsälain 10 §n mukaisia erityisen arvokkaan elinympäristön rajauksia. Kaavaselostuksessa mainitaan: *luo-2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue* Merkinnällä on osoitettu metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt. Aluerajaukset perustuvat suunnittelualueelta tehtyyn Luonto selvitykseen (Ramboll, 2019). Alueen suojelu perustuu metsälakiin.



Metsäkeskus toteaa seuraavaa:

Metsäkeskus muistuttaa, että vain sen päätöksellä on mahdollista nimetä metsälain 10§:n perusteella suojeltavat kohteet. Näitä rajoituksia ei voi tehdä kaavoittaja eikä konsultti. Kaavaselostuksen muotoilu on siten muutettava. Lisäksi em. mainittuihin periaatteisiin viitaten: jos kaavaselostuksen mukainen luo-2 alue on muualla, kuin alueella, jossa metsälaki on voimassa, kohteen suojelu ei perustu metsälakiin. Näin on, jos luo-2 alueita on esimerkiksi matkailupalvelujen alueella.

Kaavaselostuksesta MY aluevarausmerkinnöistä todetaan mm. seuraavaa.

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 metsänhakuuta.

Metsäkeskus huomauttaa, että viittaus Metsäkeskus Tapion ohjeisiin on epätäsmällinen. On syytä viitata nykyiseen organisaatioon ja ajantasaisiin ohjeisiin ja suosituksiin. Yleisesti ottaen on syytä huomioida, ettei ole olemassa tehokasta tapaa toimeenpanna MY aluevarausmerkintään liittyvää määräystä. Määräykset eivät pääsääntöisesti välity tietona metsänkäyttöilmoitusmenettelyn yhteydessä. Parhaiten metsänkäsittelyä ohjaavat ym. metsälain toimeenpanossa huomioon otettavat lait sekä mm. vapaaehtoinen metsien sertifiointi. Metsäkeskus katsoo, että näillä välineillä talousmetsien luontoarvojen turvaaminen on riittävällä tasolla eikä varsinaisia kaavamääräyksiä talousmetsissä tarvita.

Lisäksi Metsäkeskus huomauttaa, että kaavakartalla on virheellinen ilmaisu MY alueen määräyksestä liittyen maisematyöluupaun. Oikea, ajantasainen, ilmaisu on kaavaselostuksessa (lainaus yllä).

Yleisesti ottaen kaavakartalla kaavamääräykset on ilmastu epäselvästi, kun kaavamerkintäkohtaisia määräyksiä on yleisten määräysten alla. Esitustapaa tulisi selventää.

Kaiken kaikkiaan luonnosvaiheessa oleva kaava on merkittävä myös metsätalouden kannalta. Metsäkeskus suosittelee kaavoittajaa olemaan yhteydessä erityisesti luo-merkintöihin liittyen jo ennen kaavan ehdotusvaiheen kuulemista.

Vastine: Kaavassa esitetyt metsälain 10 §:n kohteet perustuvat Metsäkeskuksen tietojärjestelmästä konsultin tekemään poimintaan, eli kyseessä on siis em. pykälän mukaiset kohteet. Kaavan tekstejä tarkennetaan tämän osalta. Kaavassa ei ole mitään "valkoisia alueita", Rinkunniemi on jätetty tyhjäksi, koska siellä on voimassa ranta-asemakaava. Viittaus Tapion ohjeisiin on korjattu. Luo-merkinnät perustuvat luontoselvityksen tehneen konsultin toimittamiin aluerajauksiin. MY-merkinnän sananmuotoa on tarkennettu, mutta sitä koskevaa maisematyöluvan



määräystä ei ole poistettu. MY-merkintä koskee vain suunnittelualueen pieniä saaria, eikä sillä ole täten merkittävää vaikutusta alueen metsätalouteen.

Pohjois-Savon ELY-keskus, Lausunto

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei kommentoitavaa.

MAANOMISTAJIEN MIELIPITEET

Mielipide 1

Kaavaluonnoksessa on tilalle xxx sijoitettu kaksi rakennuspaikkaa xxx-niemeen alla olevan kartan mukaisesti.

Alue on tarkistettu maastossa xxx toimesta. Pyydämme tämän perusteella tonttien siirtämistä alla olevan kartan mukaisille paikoille. Ehdotetut paikat ovat toteutettavuudeltaan parempia kuin kaavaluonnoksen rakennuspaikat. Kaavaluonnoksessa esitetyillä paikoilla on myös rannan laatu heikko.

Vastine: Ehdottamanne siirto on tehty kaavaehdotukseen.

Mielipide 2

Me omistamme edesmenneitten xxx tilaa. Tästä tilasta on aikoinaan jaettu lapsille rantapaikat, mutta meille ei ole vielä myönnetty rakennusoikeutta veden ääreen. Lisäksi me omistamme Nivankylässä muuta maata. Kannanottoa pieni Onkamon ja Nivanjoen rantatonttiin.

1. Pieni Onkamojärvellä xxx tila
10,3 ha sijoittuu pieni Onkamon rantaan, jossa meillä rantapaikka Haimme rakennuslupaa rantamökille ja saunalle 09
Tästä tuli kielteinen päätös

2. Meillä on Nivanjoen rannalla xxx tila
13,8 ha Hepoharjutilaan kuuluu satoja metrejä Nivanjoki rantaa
Vuonna 2020 kesäkuussa haimme lupaa rakentaa Nivanjoen rantaan pelkästään saunarakennusta ilman sähköä
Tästä tuli kielteinen päätös

Rakentaisimme pienen sähköttömän saunamökin
Pienen Onkamon rantaan tai Nivanjoen rantaan

Toivomme, että hakemuksemme kiinteistön rakennusoikeutta harkittaessa otettaisiin huomioon ja saisimme paikalle rakentaa saunan.
Asia kiinnostaa myös lastemme perheitä
Olisi kuumana kesäpäivänä hauska pulahtaa saunasta uimaan aina ei tarvitsisi lähteä kauemmas yleiselle rannalle

Vastine: Pieni-Onkamon rannalla sijaitseville kiinteistöille ei ole mahdollista osoittaa uutta rantarakennuspaikkaa, sillä emätila xxx on jo käyttänyt rakennusoikeutensa kyseisellä rannan osuudella (mitoitus nykyisellään



12,9). Kiinteistö xxx puolestaan kuuluu rantarakentamisen osalta rakentamattomaan emätilaan xxx. Kyseiselle kiinteistölle voidaankin osoittaa saunarakennuksen rakentamisen mahdollistava talousrakennuksen rakennusala (t). Rantasaunan rakentaminen perustuu MRL 72 §:n 6 momentin kohtuullistamissäännökseen, jonka mukaan samaan tilaan kuuluvan rantasaunan voi rakentaa myös kauemmas pihapiiristä, mikäli kyseessä on ennen vuotta 1997 rakennettu asuinrakennus tai maatila. Kaavaan on merkitty rantasaunan salliva talousrakennuksen rakennuspaikka (t) teidän kiinteistöllenne. Rakennuspaikka tulee sijoittaa niin, että otetaan huomioon voimalinjan halkaisijaltaan 46 metriä leveä suoja-alue.

Mielipide 3

MIELIPIDE KOSKIEN NIVA-OHVANA OSAYLEISKAAVAA

Omistan 0,2210 ha kokoisen tilan xxx Lotokanjoen rannassa osoitteessa xxx. Kyseisellä tontilla on sijainnut yli 30 vuotta sitten rakennettu hirsirakenteinen kesämökki-saunarakennus. xxx-tien varteen on samaan aikaan lohkottu kolme mökkitonttia. Mökki on palanut 15 v sitten. Kiinteistöllä on ollut asianmukaiset rakennusluvut, jotka löytyvät Pyhäselän kunnan arkistoista. Rakennuksen korvaaminen ei ole ollut

toistaiseksi ajankohtaista, mutta tontti on edelleen vapaa-ajan käytössä. Tontilla on yhdistetty ulkovic-liiterirakennus, PKS:n sähköliittymä, kaivo ja kauttakulkutie. Lisäksi tonttiin kuuluu venevalkamaoikeus Sammakkolahdessa, yhteinen maa-alue ja saaret, sekä yhteinen Hammaslahden jakokunnan vesialue. Valmistuneessa 10.5.2021 esitellyssä kaavaluonnoksessa oli tonttini luokitus M, eli maa- ja metsätalousalue. Olen suunnitellut rakentavani tontille pienen kesämökin/tukikohdan mehiläistarhausta ja marjanviljelyä varten. Toiminta tukenee maatalousalueen toimintaa. Nyt näyttää siltä, että kaavaehdotus estää suunnitelmani täydellisesti.

Kysymys1)

Kuinka monta näin valmista vanhaa rakennuspaikkaa nyt kaavoitettavalla alueella on?

Ymmärtäisin, jos tontti sijaitsisi pystymetsässä tai pellolla ilman mitään infraa.

Nyt en ymmärrä. Lotokanjoen varrella on 13 kiinteistöä ja sen mitoitusluku on 6. Jos rakennuspaikkani säilyisi, olisi mitoitusluku 6,5. Vertailun vuoksi Nivanjoen mitoitusluku on 7,6, vaikka tuolle alueelle on merkitty erilaisia suojeltavia maisema- ja peltoalueita, uhanalaisten eliöiden asuin- ja levähdysalueita ym.

Kysymys 2)

Muuttuisiko Lotokanjoen kuormitustilanne ratkaisevasti, jos kiinteistöjen määrä olisikin 13+1?

Rinkunniemen ranta-asemakaavassa 20 rakennuspaikasta vain neljä on toteutunut. Eikö tällainenkin tilanne antaisi mahdollisuuden kompensoida kaava-alueen rakennusoikeutta jo olemassa olevalle vanhalle rakennuspaikalle? Tontillani on joen rannassa 10 m leveä suojapuusto, rinne nousee melko jyrkästi ja mäen päällä olisi mökki lähes näkymättömissä entisellä rakennuspaikallaan. Arvokasta Lotokanhovin peltomaisemaa rakennus ei muuttaisi millään tavalla.



Keskustelussa naapurini xxx kanssa, tänä aamuna viimeksi kävi ilmi, että olisi tervetullutta saada lisää elämää alueelle. Jonkin verran ilki-valtaa on alueella ollut ja useammat silmäparit ehkäisisivät asiatonta toimintaa. Myöskään kahdella muulla naapurilla ei ollut mitään valittamista asian suhteen.

Vielä turvallisuudesta: Voidaanko tonttiani käyttää jokamiehenoikeuksien nojalla melojien ym levähdys- ja leiripaikkana, kun se on ehdotettu luokkaan maa- ja metsätalousalue? Esim tulenteko-oikeuksiaahan nykyretkeilijät eivät juurikaan maanomistajilta kysele.

Tonttikaupassa minulle siirtyivät myös panttikirjat edelliseltä omistajalta. Jos kaiken tämän joudun ajamaan alas, on se mielestäni kohtuuton vaatimus kaavoittajalta. Pelkän sähköliittymän arvo tuolla vyöhykkeellä on yli 7400 €. Toteutuuko yhdenvertainen kohtelu, jos samanaikaisesti lohkoituille naapuritonteille saa rakentaa 8% tontin alasta, tai jos kriteeri on ainoastaan vuoden 1969 emätila ja minun tonttini vanhana rakennuspaikkana eliminoidaan kokonaan?

Pyydän että tonttini tilanne otetaan lähempään tarkasteluun ja sen luokitus muutetaan luokkaan RA-1 edellä antamani selvityksen perusteella.

Vastine: Esitettyjen perustelujen pohjalta rakennuspaikka voidaan merkitä kaavaan kyseiselle kiinteistölle. Kyseessä ei ole rakentamaton rakennuspaikka, vaan sitä voidaan pitää annetun selvityksen perusteella olemassa olevana rakennuspaikkana. Palaneiden mökkien tapauksissa on yleisesti sallittu korvata mökki uudella.

Mielipide 4

Toivoisin ettei lahden pohjassa olevaan vene satama/venevalkama tulisi yleiseen käyttöön. Kyseinen valkama on tehty aikanaan ilman mitään lupia. Eikä kyseiselle alueelle olisi suotavaa rakentaa mitään rakennuksia. NIVA-OHVANA yleiskaavaluonnos, palaute/muutospyyntö tilan xxx.

Rantarakentaminen

Ensisijainen tavoite on saada kaksi erillistä rantarakennuspaikkaa tilalle (Nykyinen RA1 ja lisäksi AO/RA). Jos se ei ole mahdollista, niin sitten yksi laajempi rantarakennuspaikka. Alue tulee olla kaavaluonnoksessa esitettyä suurempi. Perusteluna suuremmalle alueelle on lisärakentamiselle soveltuva alue maasto-olosuhteiden vuoksi (korkeusasema keskivedenkorkeuteen nähden, jyrkkä rinne ja maastonmuodot).

Kaavamerkinnän tulee olla sellainen, että mahdollistaa vakituisen asunon rakentamisen ja entinen kesämökki eli ”saunarakennus” voi jäädä entiselle paikalleen. Kaavoittajalta (Patrik Hämäläinen) saamani tiedon mukaan kaavaluonnoksen AO/RA merkinnästä oli jäänyt mainita erillisestä saunarakennuksesta pois. Mainittu vain AO merkinnän kohdalla.

Rantarakentamisen alueen suuntaa antava raja on alla olevassa kuvassa. Rajauksessa ei ole huomioitu kaavaehdotuksen mukaisia vähimmäisetäisyyksiä tai korkeuksia. Maastomuotojen ja olosuhteiden vuoksi mahdolliseen lisärakentamiseen soveltuva alue on tuon tukkiautojen



kääntöpaikan (se on välttämätön metsätalouden vuoksi) ja naapureiden (xxx ja xxx) välissä.

Maatilan tilakeskus

Kaavaluonnoksessa tilakeskuksen kohdalla on merkintä SR-2 xxx. Suojelumerkintä on aiheeton, koska tilan päärakennus on ollut asumattomana vuosikymmeniä ja on kunnoltaan erittäin huono. Talon toisen päädyn kivi-perukset ovat jo osin sortuneet, rakennus on kallellaan, seinien alaosissa merkittäviä lahovaurioita, tulisijat käyttökiellossa ja katto vuotaa. Merkintä tulee poistaa tarpeettomana. Myös tilan talousrakennukset ovat huonokuntoisia.

Vastine: Kaavassa ei olla osoittamassa venevalkamaa Kortelahden alueelle. Kaavassa uusien rantarakennuspaikkojen osoittaminen perustuu emätilatarkasteluun. Kiinteistö xxx on oma emätilansa, jolle on muodostettu yksi rantarakennuspaikka. Kiinteistöllä on 125 metriä rakennusoikeuden määrittävää mitoitusrantaviivaa, josta on siis tehty mahdolliset kapeista maastonmuodoista sekä luontoarvoista johtuvat vähennykset. Yhden rannassa olevan rakennuspaikan myötä emätilan mitoitus on nykyisellään 8 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometriä kohden. Niemennokan alueilla on mahdollista sallia enintään 6 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometriä kohden. Uutta rakennuspaikkaa ei siis ole mahdollista kyseiselle kiinteistölle osoittaa.

*Kaavaan merkittyä olemassa olevaa rantarakennuspaikkaa voidaan hie-
man laajentaa sisämaahan päin maasto-oloihin perustuen. Laajennusta
rantaan johtavan tien pohjoispuolelle ei kuitenkaan ole tarkoituksenmu-
kaista tehdä, sillä nykyinen rakennuspaikka rajautuu selvästi tien etelä-
puolelle. Liiallinen rakennusalueen laajentaminen voi myös luoda turhaa
tulkinnanvaraisuutta rakennuspaikkojen määrästä. Kyseinen rakennus-
paikka ei täytä edullisuustarkastelun vaatimuksia, jotta sen voisi merkitä
AO/RA-merkinnällä.*

Sr-2 merkintä on tässä tapauksessa tarpeeton ja se on poistettu.

Mielipide 5

Osayleiskaavan luonnoksessa rantasaunallemme on ehdotettu rakennuspaikaksi RA1/1. Haluan, että se muutetaan AO/RA rakennuspaikaksi. Tätä puoltaa lyhyt matka kunnallistekniikkaan. Lähellä on vakituista asutusta, eli vaatimukset mahdollisten koulukyytien/vanhustenhoidon järjestämisestä, tiestön ym. palveluiden ylläpitämisestä eivät muutu. Nämä asiat huomioon ottaen en näe ympärivuotisesti asuttavan rakennuksen rakentamiselle mitään estettä kyseisellä paikalla. Lisäksi rantasaunan lähiympäristössä ei ole rakennuksia eli tilaa riittää.

Vastine: Mantereella sijaitsevat RA-1-merkinnän rakennuspaikat on muutettu RA-merkinnälle. Kyseinen rakennuspaikka voidaan sen etäisyyden perusteella merkitä AO/RA-merkinnällä.

Mielipide 6



Vastustamme laadinnassa olevaa kaavaa Niemennokan osalta. Perusteluina: nähdäksemme se rajoittaisi radikaalisti omien maidemme käyttöä, esim tilastamme tontin lohkaisua ja sille omakotitalon rakentamista. Pelkäämme myös, että kaava vaikuttaisi kunnallisiin palveluihin, kuten koulukyyteihin ja kunnallistekniikkaan. Niemennokassa on kiihtävästi vakituista asutusta ja mielestämme kaava hankaloittaa ja laiminlyö täällä omakoti asujia. Myös se, että rannat rauhoitettaisiin 200 m rakentamiselta, on mielestämme väärin. Saunamökin rakennusluvan saanti on jo nykyisellään kiven alla ja toiminta hyvin byrokraattista, laadinnassa oleva kaava torppaisi sen kokonaan.

Vastine: Kaava itsessään ei tuo minkäänlaista muutosta rantavyöhykkeen olemassaoloon – se vaan ilmentää sen kartalla. Rantavyöhykettä, joka on oikeuskäytännön mukaan yleisesti n. 100–200 metriä rantaviivasta sisämaahan ulottuva alue, koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Eli rakentaminen rantavyöhykkeelle vaatii joko siihen tarkoitukseen laaditun oikeusvaikutteisen kaavan tai poikkeamisluvan. Se, että kuuluuko alue rantavyöhykkeeseen, voidaan tarvittaessa ratkaista tapauskohtaisesti kaavatilanteesta riippumatta. Rakennushanketta suunniteltaessa tutkitaan tukeutuuko suunniteltu rakentaminen rantaan ja varataanko rakentamisella todellisuudessa ranta maanomistajan käyttöön vai ei. Tähän vaikuttaa rannan maastonmuodot, näkyvyys vesistölle, jne. Niva-Ohvanan-kin kaava-alueella on sen verran paljon erilaista rantaa, ettei kaavassa ole mahdollista muodostaa koko ranta-alueen kattavaa päätöstä siitä missä rantavyöhykkeen suunnittelutarvetta sovelletaan, vaan karttaan merkitty rantavyöhyke toimii suuntaa antavana. Kaavaehdotukseen piirrettävä rantavyöhyke on kuitenkin tarkemmin arvioitu kuin luonnoksessa, ja se piirretään korkeintaan 150 metrin etäisyydelle rannasta.

Mielipide 7

Vastine Niva-Ohvana osayleiskaava -luonnokseen.

Vastustamme kaava-luonnoksen toteuttamista suunnitelman mukaisesti. Omistamme Niemennokassa xxx nimisen tilan (xxx).

Kaavaluonnos estää maillemme uudisrakentamisen, näin lapsemme eivät voi halutessaan rakentaa tänne omaa kotiaan, vaikka heillä kiinnostusta olisi palata takaisin kotiseudulleen (uudet veronmaksajat). Rantavyöhykkeen raja suunnitelmissa on 200 metriä, miksi näin pitkä, sehän on jo keskellä peltojamme. Niemennokan maat on merkitty maatalousmaaksi (Niemennokalla ei ole yhtään maanviljelijää, kaikki pelot vuokrattu). Eikö maat pitäisi merkitä kaavaluonnokseen maa- ja metsätalousmaaksi, joka tietääkseni sallisi myös Niemennokalle uudisrakentamisen. Tuo maatalousmaahan ei salli muuta kuin maatalouteen liittyvän rakentamisen? Suunnittelemanne kaava tappaa vireän kasvun kylän, koska uusia asukkaita (veronmaksajia) ei rakennuskielion vuoksi tänne saada. Ymmärtääksemme Joensuun kaupungin tavoitteissa on (tai ainakin aiemmin oli) pitää myös haja-asutusalueet asutuina. Tämä kaavaluonnos ei ainakaan tue tätä. Maanomistajalta viedään kokonaan hallintaoikeus omaan maahansa. Vastustamme ehdottomasti esitettyä kaavaa.

Vastine: Kaava itsessään ei tuo minkäänlaista muutosta rantavyöhykkeen olemassaoloon – se vaan ilmentää sen kartalla. Rantavyöhykettä, joka on oikeuskäytännön mukaan yleisesti n. 100–200 metriä rantaviivasta



sisämaahan ulottuva alue, koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Eli rakentaminen rantavyöhykkeelle vaatii joko siihen tarkoitukseen laaditun oikeusvaikutteisen kaavan tai poikkeamisluvan. Se, että kuuluuko alue rantavyöhykkeeseen, voidaan tarvittaessa ratkaista tapauskohtaisesti kaavatilanteesta riippumatta. Rakennushanketta suunniteltaessa tutkitaan tukeutuuko suunniteltu rakentaminen rantaan ja varataanko rakentamisella todellisuudessa ranta maanomistajan käyttöön vai ei. Tähän vaikuttaa rannan maastonmuodot, näkyvyys vesistölle, jne. Niva-Ohvanankin kaava-alueella on sen verran paljon erilaista rantaa, ettei kaavassa ole mahdollista muodostaa koko ranta-alueen kattavaa päätöstä siitä missä rantavyöhykkeen suunnittelutarvetta sovelletaan, vaan karttaan merkitty rantavyöhyke toimii suuntaa antavana. Kaavaehdotukseen piirrettävä rantavyöhyke on kuitenkin tarkemmin arvioitu kuin luonnoksessa, ja se piirretään korkeintaan 150 metrin etäisyydelle rannasta.

Niemennokan maatalousalueet (MT) muutetaan M-alueiksi, joka sallii rakentamisen suoraan rakennusluvalla. Tämä on alueen todellisen käytön ja asuttuna pitämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Mielipide 8

Niva-Ohvana. Mielipidettä kolmas kerta. Ensimmäinen puhelimesta hyvissä ajoin ja 2 kertaa myöhemmin kirjallisena.

Mielipide

Niva-Ohvana Osayleiskaava
Tonttini xxx

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 kaavamuutoksia? Näköjään kohtuuttoman pitkään ja sitten palkitaan vielä viemällä vapaa-ajan rakennusoikeuskin pois. Maanomistajalla täytyy olla omaisuuden suoja. Tästä on tuloissa 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 sähkö. Pienemmän haitan tekisi esimerkiksi info tilaisuudessa mainittu rantasaunan rakennuslupa. Sitä oli tarjolla muille ongelma maanomistajille. Esittäisin myös kaavoituksessa käytössä olevaa kohtuullisuusharkintaa. Näitä perusteluja on käytetty suunnitelmassa 2019-11-11 KIVIJÄRVEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS, OSITTAINEN KUMOAMINEN JA LAAJENTAMINEN SEKÄ KIRKONSEUDUN JA YMPÄRISTÖN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS
Tavoitteena on huomioida maanomistajien toiveet ja tasapuolinen kohtelu sekä alueen luonto-



, maisema- ja muiden arvojen antamat lähtökohdat. Voimassa olevien kaavojen mukaiset aiemmat rakennusoikeudet säilyvät

”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 poikkeamispäätösten 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.”

Tällä pienellä lauseella suunnitelmassa poistetaan ”kohtuuton haitta”jonka olen kokemassa.

Tästä asiasta on voinut esittää mielipiteensä mutta jo nyt on selvinnyt, ettei minua kuunnella. Ensimmäisen kerran annoin mielipiteeni etten hyväksy kyseistä suunnitelmaa jo 25.5 2020. Tällöin sanottiin että tämä kyseinen emätilaperiaate ei salli muuta. Vaihtoehtojaahan kyllä löytyy. Olisi ollut 4 kuukautta aikaa miettiä ennen ensimmäistä tiedotus/info tilaisuutta ja suunnitella asiat toisin. Jos asiaani olisi oikeasti käsitelty luulisi että minuun olisi edes oltu yhteydessä. Mutta kiveenhän tämä on näköjään hakattu. Kohtuullinen haitta on itselläni suuri haitta eikä korvausvastuuta suunnittelijoilla ole.

Tuossa Kivijärven suunnitelmassa on kaikki samat asiat eli voidaan halutessa poiketa emätilatarkastelusta. Hyvä ennakkotapaus. Näitä varmaan löytyy enemmänkin.

Vastine: Emätilatarkastelun perusteella ei ole mahdollista osoittaa kiinteistölle rantarakennusoikeutta – mitoitukseen on jo OAS-vaiheen palautteessa otettu tarkemmin kantaa. Emätilatarkastelu on Joensuun osayleiskaavoissa, ja myös kansallisella tasolla, vakiintunut käytäntö rantarakentamisen ohjaamisessa. Sillä on myös juridisesti hyväksytyt asema. Sillä turvataan johdonmukaisella tavalla maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja mahdollisuus rakentamiseen, samalla jättäen ranta-alueille riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta MRL 73 §:n mukaisesti. Emätilaperiaatetta ei voi yksittäisen maanomistajan vaatimuksesta syrjäyttää.

Vanhat ja rauenneet poikkeus- tai 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 ensimmäinen rakennuslupa on myönnetty ennen nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia, jolloin käytännöt ovat olleet erilaiset. Toinen lupa on puolestaan myönnetty Pyhäselän kunnan aikana, eli jällelleen olosuhteet ovat olleet erilaiset. Joensuun kaupungin nykyistä rantarakentamisen lupamenettelyä ei voi alistaa kumoutuneen lainsäädännön tai entisen kunnan aikaisille käytännöille.

On myös hyvä muistaa, että ranta-alueille rakentaminen on MRL:n 72 §:n 1 momentin mukaan kiellettyä ilman sitä oikeuttavaa kaavaa. Tästä



voidaan myöntää poikkeaminen, mutta lupien rautessa tilanne palaa samaksi. Rakennusoikeutta ei siis missään vaiheessa viedä pois, vaan sitä ei rakentamattomalla rantakiinteistöllä alkujaankaan ilman kaavaa ole. Rakentaminen on siis tullut toteuttaa lupien ollessa voimassa. Nykytilanteessa kyse on tosiasiallisesti rakentamattomasta kiinteistöstä, jolle ei kaavan periaatteiden puitteissa ole mahdollista osoittaa uutta rakennuspaikkaa.

Aiemmin sallittu tiheä rakentaminen vähentää alueelle osoitettavissa olevan rakentamisen määrää. Yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta ei seuraa, että kaava-alueelle aikaisemmin toteutuneen paikoin hyvin tiheään rakentamisen vuoksi alueelle voisi osoittaa enemmän rakennuspaikkoja kuin maankäyttö- ja rakennuslain 39 ja 73 §:n rantayleiskaavan sisällölle asettamat vaatimukset mahdollistavat. Uutta rakennuspaikkaa kyseiselle kiinteistölle ei kaavassa sovelletun emätilatarkastelun perusteella voi myöntää.

Kohtuullisuusharkintaa on kaavoituksessa sovellettu tilanteissa, joissa emätila jäisi muille myönnettyjen rakennus- tai poikkeamislupien takia syystä tai toisesta rakentamattomaksi, eikä varsinainen mitoitus ole puoltanut uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistönne tapauksessa kyseessä ei ole emätila, vaan emätilasta muodostettu lohkotila. Emätila on jo käyttänyt sille kuuluvan rakennusoikeuden lohkoiloille muodostettujen rantarakennuspaikkojen myötä. Kohtuullisuusharkinnan soveltamista tässä tapauksessa uusien rantarakennuspaikkojen osoittamiseen emätilalle, jolla ei kaavan mitoitusperiaatteiden mukaan olisi oikeutta yhteenkään uuteen rantarakennuspaikkaan, ei voida pitää hyväksyttävänä ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisena.

Mielipide 9

Asun tontilla xxx, osoite xxx

Tehtiin yhdessä ja yksin naapurin kanssa muutamia huomioita tehdystä kaavaluonnoksesta:

- olemassa olevan rantasaunan merkintä muutettava ensisijaisesti AO/RA tontiksi, koska tontin välittömässä läheisyydessä on jätevesilinja ja yleinen tie on lähellä. Tämä mahdollistaisi vakituisen asumisen tulevaisuudessa.
- toissijaisesti RA1 merkintä muutettava RA merkinnäksi. Ei ole mitään perustetta rajoittaa rakentamisen määrää 120 m². Rakennuspaikka on sijaitsee mantereella, sinne on hyvä kulkuyhteys ja kyseessä on joka tapauksessa kiinteistön ainoa rantavyöhykkeelle sijoittuva rakennuspaikka
- rantavyöhyke on kavennettava enintään 150 metriin. Leveä rantavyöhyke rajoittaa perusteettomasti tilan hajarakennusmahdollisuuksia.
- muutoinkin keinotekoiset vakituisen asumisen rajoittamista koskevat määräykset on poistettava. Niemennokka on elinvoimainen kehittyvä kyläalue. Niemennokantiellä on joka tapauksessa paljon vakituista asumista ja se on pysyvä koulukuljetusreitti.
- Nivan kylän kehittäminen tulee olla tasa-arvoista muiden kylänosien kanssa.



Vastine: Mantereella sijaitsevat RA-1-merkinnän rakennuspaikat on muutettu RA-merkinnälle. Kyseinen rakennuspaikka voidaan sen etäisyyden perusteella merkitä AO/RA-merkinnällä.

Kaava itsessään ei tuo minkäänlaista muutosta rantavyöhykkeen olemassaoloon – se vaan ilmentää sen kartalla. Rantavyöhykettä, joka on oikeuskäytännön mukaan yleisesti n. 100–200 metriä rantaviivasta sisämaahan ulottuva alue, koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Eli rakentaminen rantavyöhykkeelle vaatii joko siihen tarkoitukseen laaditun oikeusvaikutteisen kaavan tai poikkeamisluvan. Se, että kuuluuko alue rantavyöhykkeeseen, voidaan ratkaista tapauskohtaisesti kaavatilanteesta riippumatta. Rakennushanketta suunniteltaessa tutkitaan tukeutuuko suunniteltu rakentaminen rantaan ja varataanko rakentamisella todellisuudessa ranta maanomistajan käyttöön vai ei. Tähän vaikuttaa rannan maastonmuodot, näkyvyys vesistölle, jne. Niva-Ohvanankin kaava-alueella on sen verran paljon erilaista rantaa, ettei kaavassa ole mahdollista muodostaa koko ranta-alueen kattavaa päätöstä siitä missä rantavyöhykkeen suunnittelutarvetta sovelletaan, vaan karttaan merkitty rantavyöhyke toimii suuntaa antavana. Kaavaehdotukseen piirrettävä rantavyöhyke on kuitenkin tarkemmin arvioitu kuin luonnoksessa, ja se piirretään korkeintaan 150 metrin etäisyydelle rannasta.

Niemennokan maatalousalueet (MT) muutetaan M-alueiksi, joka sallii rakentamisen suoraan rakennusluvalla. Tämä on alueen todellisen käytön ja asuttuna pitämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Mielipide 10

Muistutus koskien xxx tilan maita kiinteistötunnus xxx
Kaavassa tilan maat ovat luokiteltu maatalousmaaksi niin kuin koko Niemennokka. Tämän vaadin muutettavaksi maa- ja metsätalousmaaksi paitsi oman tilan kohdalla myös koko niemennokan alueella. Tilan maista metsäksi luokiteltavaa alaa on noin puolet. Tilalla on voimassa oleva metsähoitosuunnitelma ja metsätaloutta on harjoitettu tilalla aktiivisesti tilan perustamisesta asti. Maatalousmaalle ei saa rakentaa kuin maatalouteen liittyvää rakennuskantaa. Tämä rajoittaa kohtuuttomasti tulevaa rakentamista, jos ja kun tulevaisuudessa seuraava sukupolvi haluaisi muuttaa maalle. Voi hyvinkin olla, että heillä on oma näkemysensä, minne haluaisivat rakentaa.

Tilasta on lohkaistu aiemmin rantatontteja kaikkiaan 3 aluksi sukupolvenvaihdoksen ja myöhemmin perinnönjaon yhteydessä. Tilalla on rantaviivaksi laskettavaa rantaa lähinnä xxx-saaren länsilaidalla. Tähän olen tiedustellut rantasaunan mahdollisuutta ja saanut kieltävän vastauksen. En halua rakentaa kesämökkiä, vaan rantasaunan, joka olisi noin 20 m². Perustelut kielteiselle kannalle ovat, että jos myönnetään rantasauna mahdollisuus ensin, niin sitten myöhemmin ollaan vaatimassa lupaa loma-asunnolle. Tämä perustelu ei ole oikeudenmukainen, sillä se estää myös niiden hakijoiden haaveet, joilla ei oikeasti ole muuta toivetta kuin pelkkä rantasauna. Mielestäni kaavan ehdot ovat selkeät estäen loma-asunnon rakentamisen myöhemmin. Tämän voisi vielä varmistaa rantasaunan rakennuslupaan laitettavalla ehdolla, ettei myöhemmin lupaa voida



myöntää loma-asunnolle. Tilalla on aiemmin ollut erillinen sauna pihapiirissä hieman kauempana päärakennuksesta rantaan päin, niin kuin oli ennen tapana tehdä tulipalovaaran takia. Sauna purettiin 70-luvun alkupuolella. Ehdotan, että perinteitä kunnioitettaisiin tässä tapauksessa ja pukin rantasauna olisi tilan uusi pihapiirin sauna, vaikka hieman kauempana olisikin nyt tilan päärakennuksesta.

Kaavan luonto- ja ympäristöselvityksessä on tilan mailla biotoopialue. Itse olen oppinut tuntemaan alueen härkäaitana, siellä kun ennen laidunsi karja. Tälle alueella on istutuskuusikko kasvamassa. Lisäksi sen kumpare tarjoaa hyvän rakennuspaikan talolle. Biotoopiksi nimeäminen käsittääkseni kieltää metsätaloustoimet ja rakentamisen. Miten tästä aiheutuva haitta ja tulonmenetykset aiotaan korvata maanomistajalle?

Kaupunkistrategian mukaan maankäytön tavoitteita ovat asukasluvun ja rakentamisen pitäminen kasvu-uralla. Myös maaseudun houkuttelevuutta halutaan lisätä. Nämä ovat hyviä tavoitteita varsinkin, kun tilastoissa nähdään, että vakituisten asukkaiden määrä on ollut hienoisessa laskussa. Kaavan tavoitteeksi myös mainitaan Niva Ohvana alueella ” kehittää ranta- alueita loma-asumisen ja virkistyskäytön näkökulmasta ”. Näyttää siltä, että Niemennokan alueella on käymässä juuri päinvastoin. Voi perustellusti sanoa, että maaedulle hakeutumista hankaloitetaan kaavalla ja sen vaikutus tulee jyrkentämään väen vähentymistä.

Kysymys koskien maisemallisesti merkittäviä rakennuksia. xxx tilalla näitä rakennuksia on merkitty useampia. Kaksi rakennuksista on pitkälle lahonneita ja käytännössä purkukuntoisia (Rakennuslupavirasto sivu xx) Jos katsotaan, että niitä ei saa purkaa vaan pitää korjata niin kuka vastaa kustannuksista? Näitä kustannuksia ei voi mielestäni säilyttää yksinomaan omistajalle.

Vastine: Rantasaunan saa rakentaa kyseiselle tilalle mantereeseen puolelle, muttei xxx-saareen. Rantasaunan rakentaminen mantereelle perustuu MRL 72 §:n 6 momentin kohtuullistamissääntöön, jonka mukaan samaan tilaan kuuluvan rantasaunan voi rakentaa myös kauemmas pihapiiristä, mikäli kyseessä on ennen vuotta 1997 rakennettu asuinrakennus tai maatila. Kaavaan on merkitty rantasaunan salliva talousrakennuksen rakennuspaikka (t) teidän kiinteistölle. xxx-saareen tullessa kyseessä olisi selkeästi oma rakennuspaikka, jota ei kaavan mitoituksen puolesta voida sallia.

Perinnebiotoopit on osoitettu kaavan maisema- ja luontoselvityksessä ja ne merkataan kaavakartalle luo-merkinnällä. Merkintä ei pakota maanomistajaa pitämään alueita nykyisessä käytössä.

Niemennokan maatalousalueet (MT) muutetaan M-alueiksi, joka sallii rakentamisen suoraan rakennusluvalla. Tämä on alueen todellisen käytön ja asuttuna pitämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Mielipide 11



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Jätämme mielipiteen koskien Niva-Ohvana osayleiskaavaa ja sitä koskevaa xxx tilaa (kiinteistötunnus xxx) seuraavasti:

- Kaavassa tilan pihapiiri on merkitty SK-merkinällä (=Kyläkuvallisesti arvokas alue). Mielestämme kyseistä merkintää tulisi vielä harkita. Mielestämme pihapiiri ei ole kylähistoriallisesti arvokas, vaan täysin tavallinen n. 1960-luvun pihapiiri johon on tehty vuosien mittaan ajanmukaisia ehostuksia. Pihapiirissä olevan aittarakennuksen perustukset ovat liikkuneet routimisesta johtuen. Tämän vuoksi aitta ei ole suorassa ja korjaaminen alkuperäistä kuntoa vastaavaan tilaan on mahdotonta. Merkinnän ei tulisi estää pihapiirin ehostamista, ylläpitoa ja mahdollista uudisrakentamista.
- Kaavakarttaan merkitty rantavyöhyke on xxx-tilan kohdalla kohtuuttoman leveä. Ehdotamme rantavyöhykkeen kaventamista. Haluamme säilyttää tilalla mahdollisuuden mahdolliseen pysyvään uudisrakentamiseen myös hyvillä rakennuspaikoille lähemmäs rantaa, mutta ei kuitenkaan aivan rantaan kunnioitettua rannan suojavyöhykkeitä.
- Tilalla on ollut asutusta perimätietojen mukaan aina 1700-luvulta saakka. Suunniteltu kaavoitus ei saa estää tai vaikeuttaa kiinteistön maille rakentamista. Toiveena on elinvoimainen ja kehittyvä maaseutu myös Joensuun reunakylissä.

Vastine: Pihapiiri on käyty kuvaamassa ja tarkasteltu Pohjois-Karjalan museon ja ELY-keskuksen kanssa. Lopputuloksena suojelumerkinnän muuttamiselle ei ollut aihetta. Suojelumerkintä ei kuitenkaan kohtuuttomasti vaikeuta rakennuskannan korjaamista, ehostamista ja uudisrakentamista. Rakennuksen purkamiseen voi hakea purkuluvan, jos sen edellytykset täyttyvät. Lisäksi rakennusten entisöintiin on näissä tapauksissa mahdollista hakea tukea mm. museolta tai ELY-keskukselta.

Kaava itsessään ei tuo minkäänlaista muutosta rantavyöhykkeen olemassaoloon – se vaan ilmentää sen kartalla. Rantavyöhykettä, joka on oikeuskäytännön mukaan yleisesti n. 100–200 metriä rantaviivasta sisämaahan ulottuva alue, koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Eli rakentaminen rantavyöhykkeelle vaatii joko siihen tarkoitukseen laaditun oikeusvaikutteisen kaavan tai poikkeamisluvan. Se, että kuuluuko alue rantavyöhykkeeseen, voidaan ratkaista tarvittaessa tapauskohtaisesti kaavatilanteesta riippumatta. Rakennushanketta suunniteltaessa tutkitaan tukeutuuko suunniteltu rakentaminen rantaan ja varataanko rakentamisella todellisuudessa ranta maanomistajan käyttöön vai ei. Tähän vaikuttaa rannan maastonmuodot, näkyvyys vesistölle, jne. Niva-Ohvanan kaava-alueella on sen verran paljon erilaista rantaa, ettei kaavassa ole mahdollista muodostaa koko ranta-alueen kattavaa päätöstä siitä missä rantavyöhykkeen suunnittelutarvetta sovelletaan, vaan karttaan merkitty rantavyöhyke toimii suuntaa antavana. Kaavaehdotukseen piirrettävä rantavyöhyke on kuitenkin tarkemmin arvioitu kuin luonnoksessa, ja se piirretään korkeintaan 150 metrin etäisyydelle rannasta. Niemennoikan maatalousalueet (MT) muutetaan M-alueiksi, joka sallii rakentamisen suoraan rakennusluvalla. Tämä on alueen todellisen käytön ja asuttuna pitämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Mielipide 12



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Pyydän ottamaan huomioon Nivan-Ohvanan kaavan jatkokäsittelyssä seuraavat seikat liittyen xxx-saareissa sijaitsevaan yhdessä perheeni kanssa omistamaani xxx kiinteistöön.

Kaavaluonnoksessa tontille on osoitettu toinen rakennuspaikka, joka on liitteenä olevassa kartassa sijoitettu tontin aikaisemman rakennuspaikan välittömään läheisyyteen nykyisen mökin länsipuolelle.

Sijainti on sikäli onnistunut, että rakentaminen mahdollistaisi tiiviin yhteyden perheen kesken ja nykyisen rakennuspaikan tavoin se aukeaisi periaatteessa etelään aurinkoon päin. Käytännössä rakennuspaikka on kuitenkin tällä hetkellä rantaan ulottuvan tiiviin kuusimetsän takana ja metsän takaa järveen ulottuva rantakaistale on kosteaa vesijättötyypistä maata. Paikan soveltuvuuden arviointi on siksi vaikeaa, ja sen hyödyntäminen vaatisi todennäköisesti huomattavia rahallisia panostuksia alueen raivaamiseen ja ranta-alueen käyttökuntoon saattamiseen (mikä olisi kaiketi luvanvaraista ja vaikuttaisi myös salmen toisella puolella vajaan 200 m päässä asuvien naapureiden mökkielämään).

Toivon, että vaihtoehtona tälle paikalle voitaisiin harkita kyseisen tontin pohjoisrannalla sijaitsevaa entistä venepaikkaa ja uimarantaa, jossa ranta-alue on kovaa kuivaa maata ja sen takana nouseva kalliorinne muodostaisi vankkaperustaisen rakennuspaikan, joka olisi saatavissa käyttöön huomattavasti pienemmin kustannuksin ja lähes ilman maisemaan vaikuttavaa raivaus- ja maansiirtotyötä.

Olen kaupan yhteydessä ja mökkinaapureilta kuullut, että edellisten omistajien suunnitelmissa tämä paikka oli ykkösvaihtoehtona mahdolliselle lisärakentamiselle ja että sitä on pohjustettu ajamalla paikalle hiekkaa ja tekemällä rantaan hiekkapohjainen uimaranta.

Asiaa tiedustellessani myös osaomistajina olevat tyttäreni pitivät tätä nykyiseen mökkiin nähden erilaista ja erillistä paikkaa parempana vaihtoehtona. Sen etuna olisi myös se, ettei tällä rannalla tai salmen toisella puolella ole lähietäisyydellä muita asumuksia. Koska rakentaminen ei vaatisi suuria raivaus- ja perustustöitä, se olisi käytännössä toteutettavissa ilman muutoksia, jotka vaikuttaisivat naapureiden elämään tai maisemakemukseen. Edellä olevaan viitaten pyydän, että kaavan jatkokäsittelyssä harkittaisiin, voitaisiinko tontin toinen rakennuspaikka uudelleen sijoittaa karttaan nyt merkitystä paikasta vajaan 200 m pohjoiseen vanhan vene- ja uimapaikan kohdalle, missä sille olisi pienellä raivaus- ja perustustyöllä valmis paikka.

Vastine: Rakennuspaikka on siirretty kiinteistön pohjoisosaan esittämämme selvityksen perusteella.

Mielipide 13 (adressi)

Liitteenä on laatimani palaute Niva-Ohvana osayleiskaavan luonnoksesta Palautteeseen yhtyy joukko kylän kiinteistöistä.

Palaute luonnoksesta



YLEISTÄ

Niva-Ohvana yleiskaavaa on valmisteltu perusteellisesti. Siihen liittyvät

- arkeologinen inventointi 2020
- luonto- ja maisemaselvitys 2019
- rakennetun ympäristön selvitys 2020

Selvitysten ja kaupungin oman strategian perusteella on alueemme kaavaratkaisuissa mahdollista tulla asukaslähtöisempään lopputulokseen.

Näitä kysymyksiä tuomme esille seuraavissa kohdissa.

LÄHTÖKOHTANA KAUPUNGIN STRATEGIA

Kaupungin strategiassa todetaan maankäytön suunnittelua koskevinä tavoitteina mm:

- Joensuu on viihtyisä opiskelija- ja lapsiystävällinen kaupunki
- Mielestämme lapsiystävällisyydellä on monta ulottuvuutta. Niistä asumispaikalla, eli oman kodin sijainnilla on ratkaiseva merkitys. Kulunut pandemia-aika on väkevästi osoittanut haja-asutusalueiden vahvuuden. Asumisen väljyys, luonto, liikunta, ulkoilmaharrastukset, ihmisten keskinäinen verkostoituminen muiden auttamiseksi. Haja-asutusalueilla ei ainoa oikea asumismuoto ole keskittäminen asumisryppäisiin.

Kaavaselosteessa todetaan: ”pysyvän rakentamisen liittäminen olemassa olevaan taajamarakentamiseen tukee yhteisöjen muodostumista ja mahdollista palvelujen kehittämistä.” Tähän vedoten on kasattu kaikki mahdolliset esteet, ettei Niemennokan alueelle voida rakentaa uutta pysyvää, ympärivuotista asutusta. Ja kokemuksesta satumme tietämään, että yhteisöllisyys ei ole kiinni muutaman kilometrinkään etäisyydestä talojen välillä. Kuinka lie tuo kerrostalojen yhteisöllisyys.

- Joensuu tarjoaa monipuolisia vaihtoehtoja asumiseen ja virkistäytymiseen ja hyviä paikkoja erilaiseen yrittämiseen (strategia)

Monipuolisia vaihtoehtoja asumiselle eivät ole vain ruutukaava, uuskaupunginosa (esim. Karhunmäki), näivetettävä kaupunginosa (esim. Hammaslahti) ja entisen kylämäisen asumisen liepeille tehtävät ”tiivistysalueet.”

Niemennokan alueelle on kasattu keko pysyvän rakentamisen esteitä:

- Kartoissa on piirretty katkoviivan 200 metrin päähän rantaviivasta. Sen sisäpuolelle rakentaminen ei ole mahdollista. Sen sisäpuolelle jäävät pikkupeltojen liepeillä olevat metsäiset kumpareet. Niille perustettu talo ei uppoa saveen. Niille eivät nykyisten asukkaisen lapset voi rakentaa kotiaan, jos haluavat palata Etelä-Suomesta veronmaksajiksi Joensuuhun.
- Kartoissa pienet peltomme on merkitty maatalousmaaksi. Maatalousmaalle ei myöskään saa rakentaa. Jos tämä koko tilkkutäkki olisi maa- ja metsätalousmaata, se ei asettaisi rakentamiselle esteitä.
- Ranta-aluetta esitetään kehitettäväksi loma-asutuksen ja virkistyskäytön näkökulmasta. Käyttötarkoituksen muutokset on tehty mahdottomiksi (1 km yleiselle tielle... hyväkuntoinen tie...100 m päässä viemäristä... naapuri lähellä). Mainittakoon, että kylämme hoitaa nykyisellään jätevesiasiat talokohtaisilla ratkaisuilla. Miksi Helsingistä muuttava, mökkinsä ympärivuotiseksi etätyökodiksi rakentavan perheen pitäisi kakkia kunnan systeemiin? Urakoitsija osaa tehdä myös heille talokohtaisen järjestelmän. Asiakirjoista käy ilmi, että Nivan-Ohvanan alueen asukasmäärä on vähentynyt vuosikymmenessä 13 %. Nyt katse kannattaa luoda muuttuneen maailmantilanteen vuoksi eteenpäin. Ei toiveajatellen, vaan faktoissa pitäytyen.
- Kylällämme Niemennokassa on myyty äskettäin 3 kiinteistöä, näistä 2 pikkulapsiperhettä, kolmas nuori pariskunta. Ja tontteja on kysely.



- Asuinkäytössä olevien kiinteistöjen määrä ei ole vähentynyt. Parhailaan yhden vanhan tilalle rakennetaan uutta puutaloa.
- Ikärakenteen muutos on ollut väistämätöntä koko alueella. Se käy ilmi valmistelupapereista. Siksi nuorten perheiden muutttoa haja-asutusalueille on edesautettava, ei kammitettava. Asiakirjoissa todetaan, että alueellamme ei ole työllistäjiä, alue on maatalousvaltaista.
- Työllistäjistä on unohtunut Karelian Kuljetus Oy Kunnallisankkuri Oy/Tuoteankkuri työllistää osa-aikaisen.
- Työllistäviä yrityksiä ei voi Niemennokan alueelle tulla. Kaavaehdotus estäisi muun kuin nykyisten talouskeskusten läheisyyteen sijoittuvien, maatalouteen liittyvien rakennusten rakentamisen. Ja meidän kannattaa muistaa, että huomisen työllistävä yritys ei välttämättä ole hehtaarihalli.

YHTEENVETO

Kuten edellä esitetystä ilmenee, suurin ongelma, ja kritiikkini kohde on rakentamisen vaikeuttaminen osin tai jopa kokonaan. Kaavaehdotuksessa

- Katkoviivalla merkityn, 200 metriä rantaviivasta olevan, pysyvän rakentamisen kieltävän alueen leveyttä tulisi huomattavasti kaventaa.
- Niemennokan alue tulisi kaavoittaa kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousmaaksi, ei erillisiksi maatalousmaa ja maa- ja metsätalousmaa alueiksi
- Tulisi luopua siitä ajattelusta, että alueemme rakentaminen tulee keskittääpelkäästään kolmeen ns. kampukseen
- Järkevän kokoisella tontilla olevien kesäasuntojen muuttamista pysyviksi asunnoiksi tulisi edistää, ei vaikeuttaa

Kun Pyhäselkä aikoinaan liitettiin Joensuuhun, silloin ajateltiin koko alueen asumis- ja elinkeinokelpoisuutta. Monesta asiasta on sittemmin lip-sahdettu. Ja ankein näkymä on Hammaslahden seudun kehittämisessä. Täällä on hyvä asua ja yrittää. Mitä, jos kaupunki rupeaisi tekemään meistä näkyviä. Meitä nostettaisiin puheissa ja papereissa esille. Uuden koulun ja sen alueen myötä Hammaslahti ympäristöineen otettaisiin positiivisen tekemisen kohteeksi. Kyläyhdistykset ja nuorisoseura tekevät jo parhaansa.

Vaadimme, että kaavaluonnoksen jatkovalmistelussa otetaan edellä mainitut asiat huomioon ja kaavasta tehdään asumista, elämistä ja tulevaisuutta rakentava.

Vastine: Kaava itsessään ei tuo minkäänlaista muutosta rantavyöhykkeen olemassaoloon – se vaan ilmentää sen kartalla. Rantavyöhykettä, joka on oikeuskäytännön mukaan yleisesti n. 100–200 metriä rantaviivasta sisämaahan ulottuva alue, koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Eli rakentaminen rantavyöhykkeelle vaatii joko siihen tarkoitukseen laaditun oikeusvaikutteisen kaavan tai poikkeamisluvan. Se, että kuuluuko alue rantavyöhykkeeseen, voidaan ratkaista tarvittaessa tapauskohtaisesti kaavatilanteesta riippumatta. Rakennushanketta suunniteltaessa tutkitaan tukeutuuko suunniteltu rakentaminen rantaan ja varataanko rakentamisella todellisuudessa ranta maanomistajan käyttöön vai ei. Tähän vaikuttaa rannan maastonmuodot, näkyvyys vesistölle, jne. Niva-Ohvanan-kin kaava-alueella on sen verran erilaista rantaa, ettei kaavassa ole mahdollista muodostaa koko ranta-alueen kattavaa ”päätöstä” siitä missä



rantavyöhykkeen suunnittelutarvetta sovelletaan, vaan karttaan merkitty rantavyöhyke toimii suuntaa antavana. Kaavaehdotukseen piirrettävä rantavyöhyke on kuitenkin tarkemmin arvioitu kuin luonnoksessa, ja se piirretään korkeintaan 150 metrin etäisyydelle rannasta.

Niemennokan maatalousalueet (MT) muutetaan M-alueiksi, joka sallii rakentamisen suoraan rakennusluvalla. Tämä on alueen todellisen käytön ja asuttuna pitämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Ei kaavan eikä kaupungin tarkoitus ole muutenkaan hankaloittaa alueen käyttöä asumiseen. Pääosin kaavoittamattomana pysyneellä Niva-Ohvanan alueella on jo entuudestaan voinut suuressa osassa aluetta rakentaa suoraan rakennusluvalla. Rakentaa saa myös omakotitalorakentamisen ja maatilojen keskusten osalta tehokkaasti ja pääasiassa vapaamuotoisesti, verrattuna vaikkapa asemakaavoitetun alueen tiukempaan sääntötyöhön. Tähän kaava ei tuo muutosta muuten kuin maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla, suojeltavaksi esitetyillä kohteilla ja maatalousalueiksi varatuilla alueilla (näillä on maatalouden kannalta tarpeellinen rakentaminen joka tapauksessa sallittua). Kaava myös lisää alueen rantojen käyttömahdollisuuksia lomarakentamiseen, poistaa rantarakentamisen poikkeamisluvanvaraisuuden, ja sallii käyttötarkoituksen muutokset pysyvään asumiseen Nivan kylän läheisyydessä olevilla rantarakennuspaikoilla. Nämä toimet tukevat alueen elinvoimaisuutta.

Mielipide 14

Yleistä

Omistan osayleiskaavan suunnittelualueella olevat tilat xxx ja xxx. Tilani muodostavat maatilan, jonka tuotantosuuntia ovat kasvinviljely ja metsätalous. Tilojen yhteispinta-ala on noin 40 hehtaaria. Tilojen yhteispinta-alasta saarten osuus on noin puolet. Tilan mantereella oleva osa on muodoltaan rantaviivaa seuraileva eli varsinaista "sisämaata" on laskutavasta riippuen vähän tai ei lainkaan. Tila on ollut suvun hallussa yli sata vuotta.

Olen perehtynyt kaavaluonnokseen ja olen erittäin huolestunut kaavan vaikutuksista tilani toimintamahdollisuuksiin ja tuleviin toimintamahdollisuuksiin sekä tulevaisuudessa mahdollisesti tehtävään sukupolvenvaihdokseen. Minulla on kolme lasta, joista kukaan ei ole sulkenut pois mahdollisuutta tulla tilan jatkajaksi tai muutoin asettua asumaan kotitilan maille.

Keskeinen ongelma kaavaluonnoksessa on se, että se rajoittaisi täysin perusteettomasti lasteni mahdollisuuksia rakentaa pysyvät asunnot tilan maille. Kaavaluonnoksessa on tosin osoitettu useita uusia rakennuspaikkoja tilani maille, osa saariin ja osa mantereelle. Yksikään luonnokseen sisältyvistä rakennuspaikoista ei ole kuitenkaan vakituiseen asumiseen tarkoitettu. Lapseni saisivat siis tulla lomailemaan alueelle, mutta kaupungin veronmaksajaksi asettuminen ei olisikaan mahdollista tilan luontevimmille rakennuspaikoille eli rannalle.

Kaavaluonnoksen mukaisessa muodossa hajarakentamismahdollisuutta olisi enintään noin hehtaarin suuruisella alueella tilan nykyisen pihapiirin läheisyydessä. Rantavyöhykkeen rajausta ja MT-merkinnällä varustettu alue estävät hajarakentamisen muutoin koko 40 hehtaarin alueella.



Rakennuspaikkojen määrän mitoituksessa suuri osa tilani ranta-alueesta on eri tavoin katsottu erityisiä luontoarvoja sisältäväksi ja sitä kautta on vähennetty uusien rakennuspaikkojen määrää.

Kun minä ja aikaisemmat sukupolvet olemme hoitaneet tilaa luontoarvoja kunnioittaen, ei seurauksena voi olla ”luonnonpuiston” perustaminen tilani maille kaavoituksellisin ratkaisuin ja ilman oikeutta korvaukseen. Tarkoituksen ei ole edelleenkään taloudellisen hyödyn maksimoiminen vaan tilan elinmahdollisuuksien ja tulevaisuuden turvaaminen. Edellä mainittu rakentamisen rajoittuminen lomarakentamiseen on täysin koh- tuuton seuraus.

Huomautuksia yksittäisiin kaavaluonnoksen kohtiin

Rantavyöhykkeen rajaus

Kaavaehdotuksen mukainen rantavyöhykkeen rajaus on tarpeettoman laaja. Rajaus kohdistuu erityisesti Niemennokan alueen kiinteistöihin, koska suurin osa kiinteistöistä rajautuu Pyhäselkään ja useiden kiinteistö- jen muoto on sellainen, että sisämaan puolelle ei jää enää lainkaan tai juurikaan hajarakennusoikeudella käytettäviä rakennuspaikkoja. Laaja rantavyöhyke jättää sisälleen rakentamisen kannalta edullisia paikkoja, jotka eivät tosiasias- sa edes varaa rantaa.

Laaja rantavyöhykkeen rajaus ja MT vyöhykkeen yhteisvaikutus vievät monilta tiloilta tavanomaisen mahdollisuuden luovuttaa perhepiiriin kuulu- ville asuinrakennuspaikkoja tilan alueelta. Periaatteessa myönteinen asia eli ranta muuttuukin elinmahdollisuuksia heikentäväksi tekijäksi ja rasit- teeksi.

xxx tila on muodoltaan rantaa myötäilevä. Leveä rantavyöhyke ja MT alue jättävät 25 hehtaarin tilalle vain vajaan hehtaarin verran kahdessa eri pai- kassa olevaa hajarakentamisaluetta.

Rantavyöhykkeen rajaa tulee tilan eteläosassa siirtää siten, että pellon ja rantavyöhykkeen väliin ja rakentamisen mahdollistava kaistale. Kyseisellä kaistaleella on rakentamiseen hyvin sopivaa ylävämpää maastoa. Toinen kohta on tilan pohjoisosassa, jossa xxx pellolle menevä tie voisi olla ran- tavyöhykkeen rajana. Tällöin tien länsipuolelle jäisi noin tien ja naapuri- kiinteistön rajan väliin noin 60 metriä leveä hajarakentamiseen soveltuva paikka.

Vaatus: Rantavyöhykkeen lähtökohtana oleva etäisyys tulisi olla enin- tään 150 metriä ja sitä tulisi tarkastella tilakohtaisesti ottaen huomioon tilojen muoto ja maaston rakentamiskelpoisuus siten, että rantaan rajoit- tuville tiloille jäisi halutessaan mahdollisuus hajarakentamissääntöjen mu- kaiseen rakentamiseen. Myös rantavyöhykkeen ja MT-alueen yhteisvai- kutus tulisi huomioida.

MT alue

MT-merkintä tulee poistaa kokonaan xxx tilan osalta. xxx tilasta ranta- vyöhykkeen ulkopuolelle jäävä osa olisi pääosin MT-aluetta, jolla ei ole muuta hajarakennusoikeutta kuin maatalouteen liittyvä. Kaavamääräys yhdessä rantavyöhykerajauksen kanssa kutistaa hajarakennusoikeuden mahdollisuudet mitättömiksi. xxx tila on viimeinen tila xxx-tieltä lähtevän xxx-tien päässä. Mitään maisemallista tai muuta kaavallista perustetta



MT-merkinnän käyttämiselle ei ole. Merkintä on muutettava kaavamerkinäksi M, joka mahdollistaa tavanomaisen hajarakentamisen.

Toissijaisesti MT-merkintä tulee poistaa ainakin karttaliitteeseen merkitystä kohdasta tilan pihapiirin tulevan ajotien varrelta, koska kyseinen alue voisi tulla kyseeseen rakennuspaikkana hajarakennusoikeuden perusteella.

xxx-tilan pihapiirin itäpuolella olevalta yksittäiseltä peltolohkolta tulisi poistaa MT-merkintä, koska kyseisellä peltolohkolla ei ole mitään maisemallista merkitystä

AM

Maatilan pihapiiri tulisi varustaa useissa Joensuun kaavoissa käytetyllä AM merkinnällä, mikä mahdollistaisi tilan kehittämisen. Tämä rajausta tulisi tutkia kaavan valmistelijan kanssa.

Rakennuspaikkojen määrä

xxx ja xxx tiloille on osoitettu rantaviivan pituuteen nähden liian vähän rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkoja koskeva laskelma tulee tarkistaa. Paikkojen määrä tulee laskea rantaviivan pituuden perusteella, eikä paikkojen määrää tule vähentää erityisten luontoarvojen tai muiden seikkojen perusteella. Erityinen luontoarvo voi olla enintään peruste siihen, että laskelman mukaiset rakennuspaikat osoitetaan sellaiseen osaan tilaa, jossa näitä arvoja ei ole. Kaavassa ei ole esitetty yhtään saarta suojeltavaksi eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Erityisiä luontoarvoja osoittavaksi ei ole luokiteltava tavanomaisia alueen luontoa ilmentäviä kohteita. Erityisen luontoarvon perustana voi olla vain todennettu uhanalaisen kasvi- tai eläinlajin esiintymä. Ei esimerkiksi luontoselvityksessä kuvattu xxx-saaren eteläosan nuori tiheä sekapuusto. Kyseessä on normaali talousmetsä, jossa puuston harventaminen, erityisesti alikasvuston poistaminen on viivästynyt. Raivauksen jälkeen jäljelle jää vain kasvatuskelpoinen puusto. Metsäkeskus on kaksi vuotta sitten tehnyt selvityksen xxx-saaren luontoarvoista mahdollista Metso-ohjelmaan liittämistä varten. Selvityksen tulos oli, että alueella ei ole sellaisia luontoarvoja.

Se, että alue nykytilassaan on viehättävä ja viivästyneiden hoitotoimenpiteiden johdosta osin luonnontilainen, ei tarkoita sitä, että alueella on erityisiä luontoarvoja.

Rakennuspaikkojen määrää koskeva laskelma on tehtävä uudelleen ja laskelmasta on poistettava vähennykset, joita on perustelu alueen erityisillä luontoarvoilla.

xxx-luodolla olevan rakennuspaikan siirto

xxx-luodolla on tällä hetkellä kalamajatyypinen rakennus. Maanomistajana esitän, että rakennuspaikka siirretään toiseen maanomistajan kanssa sovittavaan paikkaan. Sopivia paikkoja olisivat esim. muut saaret.

Luo-2

Viitasammakoiden esiintymisalue on esitetty liian laajana ja kattaa xxx-tilan mantereen puoleisesta rannasta merkittävän osan. Viitasammakko ei ole uhanalainen eläin. Luo-alue tulee rajata tarkkarajaisesti koskemaan vain tilan eteläpäässä olevaa luhta-aluetta. Nyt luo-alue ulottuu



normaalissa rantasauna- ja venerantakäytössä olevalle osalle rantaviivaa ja ilmeisesti osin rannalla olevalle metsätalous- ja laidunalueelle.

MY kaavamerkintä

MY kaavamerkintä tulee poistaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan maisematyöluupa ei ole tarpeen puiden kaatamiseen yleiskaavassa maa- ja metsätalousvalaiseksi alueeksi osoitetulla alueella. Kaavamerkintä on myös sisällöltään epäselvä. Kaikilla metsäalueilla, ranta-alueet mukaan lukien, on noudatettava metsälakia, joka asettaa säännöt hakkuutoimenpiteille. Kaavaluonnoksen muotoilu, että metsänhoitosuositusten vastaisille hakkuille on oltava maisematyöluupa, on sisällöltään epämääräinen. Tilani metsistä merkittävä osa sijaitsee saarissa, jotka on varustettu MY-merkinnällä. MY-merkintä aiheuttaa tarpeetonta lisäbyrokratiaa ja lisäkustannuksia metsänhoitotöiden suorittamiseen. Metsänhoidon kustannukset saarissa ovat muutenkin korkeammat kuin mantereella ja puun hinta alhaisempi. Määräys heikentäisi metsätalouden kannattavuutta entisestään. Saaret ovat kooltaan pieniä, jolloin myös yksittäiset hakkuut ovat pieniä. Maisematyöluvasta koituva ylimääräinen kustannus olisi merkittävä suhteessa puukaupasta saataviin tuloihin.

Ja olisiko edes mahdollista evätä maisematyöluupa sellaiselta toimenpiteeltä, joka on metsälain mukaan sallittu?

Vakituisen asumisen rakennuspaikkojen sijoittaminen

Kaavaselostuksessa asetetut kriteerit vakituisen asumisen rakennuspaikkojen sijoittamiselle ovat keinotekoiset. Kriteerien tarkoitus lienee vain estää uusien vakituisten asukkaiden sijoittuminen kyläalueelle.

Vakituisen asutuksen sijoittumisen hankaloittaminen on vastoin Joensuun tavoitetta pitää asukasluku ja rakentaminen kasvu-uralla ja tarjota monipuolisia vaihtoehtoja asumiseen ja virkistytymiseen. Joensuun maaseutuohjelmalla pyritään eri asuinalueiden vahvuuksien ja kehittämismahdollisuuksien tunnistamiseen ei toteudu kaavaluonnoksessa.

Itselläni on kolme lasta, jotka mahdollisesti voisivat sijoittua vanhan kotitilansa maille asumaan. Hei olisivat tulevaisuuden veronmaksajia ja kaupungin elinvoimaisuuden ylläpitäjiä. Eri sukupolvien asuminen lähekkäin loisi turvaverkkoja kumpaankin suuntaan: vanhemmat voivat olla lapsiperheiden tukena ja lapset iäkkäiden vanhempinsa. Tämä tuo myös yhteiskunnalle säästöjä.

Nivan kylä ja Niemennokka ovat vanhaa asutusseutua, jossa asutus on jakautunut viljelysmaiden mukaan Nivantien ja Niemennokantien varsille. Niemennokantien varrella on 17 pysyvää asuinpaikkaa. Asukkaiden ikähaitari on laaja, on lapsiperheitä ja on vanhuksia. Niemennokantiellä tulee olemaan joka tapauksessa mm koululaisliikennettä niin pitkälle tulevaisuuteen, kuin on nähtävissä. Mahdollisten uusien asukkaiden lasten koulukuljetukset eivät voi olla perusteena sille, että asutus ohjataan vain lähimmän yleisen tien eli Nivantien varrelle. Niemennokantie on päälylystetty vilkkaasti liikennöity tie, joka on täysin verrattavissa yleiseen tiehen.

Vaatus 100 metrin etäisyydestä nykyiseen jätevesiviemäriin on myöskin keinotekoinen. Kun kaavan tarkoitus on ohjata rakentamista pitkälle tulevaisuuteen, ei vakituista asumista rajoittavaksi tekijäksi voida valita viemäriinjan nykyistä sijaintia. Viemärointi on osa sellaista infraa, jota



toteutetaan tarpeen mukaan. Kustannus viemäriin rakentamisesta kai-
vuineen ja putkineen on noin 15 euroa / metriä + arvonlisävero.

Keskitettyyn jätevesijärjestelmään liittyminen ei ole ainoa lain mukainen
tapa huolehtia jäteveden puhdistamisesta. Esimerkiksi hajakenttä-
keudella toteutettavilta kohteilta ei vaadita liittymistä keskitettyyn viemäri-
johtoon. Olennaista on, että järjestelmä on toimiva ja täyttää lainsäädän-
nön
vaatimukset.

Niemennokantien varren kiinteistöt ovat lähes poikkeuksetta keskitetyn
vesihuollon piirissä. Sen sijaan kaupungin vesiliittymä ulottuu useimpiin
Niemennokantien varren kiinteistöihin eli vesihuollon osalta Niemennokan
alue on keskitetyn järjestelmän piirissä.

Vakituisen asumisen mahdollistava AO/RA merkintä tulisi mahdollistaa
esim seuraavilla perusteilla:

- Ellei rakennuspaikka ole liitettävissä keskitettyyn jätevedenpuh-
distamoon, rakennuspaikalla on oltava mahdollisuus asianmukai-
seen jäteveden käsittelyyn joko yksin tai yhdessä useamman kiin-
teistön kanssa
- rakennuspaikalta on matkaa alle kilometri yleiselle tielle tai sellai-
selle yksityiselle tielle, joka palvelee merkittävää määrää pysyvää
asutusta (esim. vähintään 10 vakituisen asumisen asuinpaikkaa
tien varrella).

Vaikka AO/RA kriteereitä muutettaisiin edellä sanotulla tavalla, seurauk-
sena ei ole merkittävä vakituisen asumisen lisääntyminen. Luovutukset
tulisivat tapahtumaan pitkälti sukulaisten kesken. Myöskin yleinen kau-
pungistuminen tarkoittaa sitä, että maaseudulle muuttavat vain ne, jotka
sinne todella haluavat ja joille asuminen maaseudulla on ammatti- ja elä-
mäntilanne ja muut seikat huomioiden paras ratkaisu.

Vaatus tältä osin:

xxx-tilan alueelle mantereelle merkityt RA tontit tulee muuttaa AO/RA ton-
teiksi. Jos rakentamisen määrää halutaan rajoittaa, olen valmis myös sii-
hen, että esim. RA-alueella voidaan kahdesta RA tontista muodostaa yksi
AO/RA tontti. xxx-tilan rantasaunan kohdalle merkitty RA-1 tontti tulee
muuttaa ensisijaisesti AO/RA tontiksi ja toissijaisesti RA tontiksi. Mitään
maankäytöllistä perustetta alhaisemmalle rakennusoikeuden määrälle ei
ole. Kyseessä on hyvä rakennuspaikka lähellä tilan nykyistä talouskes-
kusta.

Muuta

Varaan mahdollisuuden täydentää tätä muistutusta.

Ennen kaavaehdotuksen esille laittamista kaavaehdotus on esitettävä
maanomistajalle ja varattava mahdollisuus tilakohteiseen tarkasteluun.

*Vastine: Uusien rantarakennuspaikkojen määrää koskevat laskelmat on
tarkistettu, eikä tarkistus anna syytä muuttaa luonnoksessa osoitettujen
rakennuspaikkojen määrää xxx tilan osalta. xxx tilalla on itsessään paljon
rantaviivaa, mutta tätä rantaviivaa ei suoraan käytetä rakennuspaikkojen
määrän osoittamiseen. Rantaviivasta vähennetään kapeista maaston-
muodoista sekä luontoarvoista johtuvat vähennykset, jotka on kuvattu ja*



perusteltu kaavaselostuksen kappaleessa 10.2. Rantojen rakennettavuutta arvioidaan nimenomaan niiden maasto-olojen ja -muotojen sekä luonnonarvojen näkökulmasta MRL:n 39 ja 73 §:ien mukaisesti. Rakennuspaikkojen sijainteja on tarkasteltu esittämienne toiveiden mukaisesti. xxx-saareen osoitetaan maanomistajan toiveesta kaksi uutta rantarakennuspaikkaa lisää, sillä se on emätilatarkastelun mitoituksen puolesta mahdollista. Mantereella sijaitsevat RA-1-merkinnän rakennuspaikat on muutettu RA-merkinnälle.

Yksi rantarakennuspaikka (RA) on siirretty rantarakennuspaikkojen ryp-päästä xxx-lahden puolelle 25.11. käydyin keskustelun mukaisesti.

Kaava itsessään ei tuo minkäänlaista muutosta rantavyöhykkeen olemassaoloon – se vaan ilmentää sen kartalla. Rantavyöhykettä, joka on oikeuskäytännön mukaan yleisesti n. 100–200 metriä rantaviivasta sisämaahan ulottuva alue, koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Eli rakentaminen rantavyöhykkeelle vaatii joko siihen tarkoitukseen laaditun oikeusvaikutteisen kaavan tai poikkeamisluvan. Se, että kuuluuko alue rantavyöhykkeeseen, voidaan tarvittaessa ratkaista tapauskohtaisesti kaavatilanteesta riippumatta. Rakennushanketta suunniteltaessa tutkitaan tukeutuuko suunniteltu rakentaminen rantaan ja varataanko rakentamisella todellisuudessa ranta maanomistajan käyttöön vai ei. Tähän vaikuttaa rannan maastonmuodot, näkyvyys vesistölle, jne. Niva-Ohvanan-kin kaava-alueella on sen verran paljon erilaista rantaa, ettei kaavassa ole mahdollista muodostaa koko ranta-alueen kattavaa päätöstä siitä missä rantavyöhykkeen suunnittelutarvetta sovelletaan, vaan karttaan merkitty rantavyöhyke toimii suuntaa antavana. Kaavaehdotukseen piirrettävä rantavyöhyke on kuitenkin tarkemmin arvioitu kuin luonnoksessa, ja se piirretään korkeintaan 150 metrin etäisyydelle rannasta. Myös xxx tilan tapauksessa asia on tarkemmin tarkasteltu.

Niemenokan maatalousalueet (MT) muutetaan M-alueiksi, joka sallii rakentamisen suoraan rakennusluvalla. Tämä on alueen todellisen käytön ja asuttuna pitämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Viitasammakot ovat Euroopan luontodirektiivin liitteen IV mukaisia lajeja, joiden suojelu on kansallisesti toteutettu luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin nojalla. Laji on siis rauhoitettu. Em. pykälän mukaan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Kaavaratkaisuissa tulee MRL 73 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan huomioida ranta-alueiden luonnonsuojelulliset arvot, joita viitasammakon elinympäristö selvästikin luonnonsuojelulain perusteella omaa. Täten on hyvin perusteltua, että nämä ranta-alueet eivät sovellu rakentamiseen, ja että ne myös vähentävät tilan mitoitusrantaviivan määrää kappaleessa 10.2 kuvatun mukaisesti. Ne kuitenkin kerryttävät jossain määrin mitoitusrantaviivaa, mikä on huomioitu rakennusoikeutena niillä rannan osilla, johon uutta rakentamista on mahdollista osoittaa. Viitasammakon esiintymisalue on luontoselvityksen laatineen konsultin tuottama. Luontoselvitystä on pidetty viranomaisten puolesta hyvin tehtynä, joten rajauksien muuttamiseen ei ole perusteita.

MY-merkintä säilytetään suunnittelualueen saarissa. Merkintä ei lähtökohtaisesti estä alueiden metsien käyttöä, mikäli se toteutetaan



maisemallisesti kestäväällä tavalla. Asia ratkaistaan tarvittaessa tapauskohtaisesti maisematyöluvalla, joka ei muodosta merkittävää kustannusta.

Erillistä AM-merkintää ei ole tarpeen kaavassa osoittaa. Tilakeskuksella on M-merkinnän myötä riittävästi rakennusoikeutta rakennusjärjestyksen mukaiseen maatalouskeskuksen rakentamiseen.

Kaavassa on tarkoitus kehittää alueen rantoja pääosin loma-asumisen ja virkistyskäytön näkökulmasta, kuten on Joensuun alueen osayleiskaavoissa ollut tapana. Uutta pysyvää asutusta rannoille on tarkoitus ohjata vain rajoitetusti Nivan kylän yhteyteen. Tällöin laajamittaisempi pysyvä asutus tukeutuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Laajamittainen pysyvän asutuksen osoittaminen rannoille yleiskaavan myötä myönnettävien rakennuslupien kautta on myös todettu oikeuskäytännössä riittämättömäksi suunnittelukeinoksi. Kaavassa pysyvän asutuksen osoittaminen tulee siis olla vähäistä ja hyvin perusteltua. Uusia pysyvän asumisen mahdollistavia rantarakennuspaikkoja (AO/RA) ei ole tarkoitukseenmukaista osoittaa Niemennokan kärkeen, joka sijaitsee jo selkeästi kauempana Nivan kylän alueesta. Alueella ei kulje yleistä tietä eikä keskitettyä viemäriverkostoa. Pysyvän asutuksen salliminen Niemennokan rannoille johtaisi käytännössä maanomistajien tasapuolisen kohtelun velvoittamana siihen, että millä tahansa Niemennokan alueen rantarakennuspaikalla tulisi vakituinen asuminen kaavan puolesta sallia. Tälle ei ole edellä mainittuun ja kaavaselostuksen kappaleeseen 10.3 vedoten maankäytöllisiä perusteita.

Mielipide 15

Tämä selvitys koskee kiinteistöä xxx, joka on xxx kuolinpesän omistama maa/metsätila pihapiireineen, sekä xxx kiinteistöä, joka on aikanaan lohkaistu em. kiinteistöstä.

Minä omistan kiinteistön xxx ja olen xxx kuolinpesän kiinteistön xxx toinen osakas, toinen osakas on siskoni.

Kiinteistö xxx

1. Haluan oikaisun Luo-3 alueen rajaukseen, sillä se on tuotu kohtuuttoman paljon aivan kovalle kangasmaalle kiinteistön kohdalla. Alue ei ole mitään luhtaa, vaan aivan normaalia metsämaata kiinteistön rajan sisäpuolella.

2. Rantavyöhykkeen rajaus on perusteettoman kaukana (200m) vallitsevasta rantaviivasta. Tällä rajauksella aiheutetaan merkittävää haittaa alueen mahdolliselle tulevalle rakentamiselle.

Maasto kiinteistöllä nousee ylöspäin rantaviivasta ja rakennusten jälkeen alkavat pellot ovat jo selvästi korkeinta kohtaa alempana. Pellot on rajattava rantavyöhykkeen ulkopuolelle, niiltä ei ole mahdollista nähdä vesistön suuntaan maaston muodon vuoksi.

Kiinteistö xxx

1. Kiinteistön maa-alueet on merkitty tunnuksella MT, joka selitteen mukaan tarkoittaa maatalousmaata ja niin ollen näille alueille sallittaisiin vain maatalouteen liittyvä rakentaminen.



Kiinteistön xxx maat on muutettava tunnukselle M maa- ja metsätalousmaa, jolla sallitaan normaali haja-asutusalueen säännösten mukainen rakentaminen. Tilan koko pinta-alasta 2/3 osaa on puhdasta metsätalousmaata ja talousmetsää. Tuotantosunta on metsätalous, ei maatalous. Kaavaluonnoksessa kartassa peltoalueet on esitetty epämääräisesti eikä oikeiden peltokuvioiden mukaisesti. Esimerkkinä tilakeskuksen lounaispuolelle merkattu maatalousalue (MT) on todellisuudessa istutettua metsämaata alueen lounaispäässä ja muulta osin luhtaa. (Liitteenä 2 kpl valokuvia alueen lounaispäästä kuvattuna vastakkaisiin suuntiin). Myös monessa muussa osassa tilaa pellon muodot eivät vastaa kuvioiden todellista muotoa.

2. Kiinteistöllä tulee ehdottomasti säilyä rakennusoikeus myös asuntorakentamiseen uudiskohteina. Ei ole perusteltua, että useiden kymmenien hehtaarien kiinteistölle ei saisi rakentaa uusia asuintaloja vaikka tilalla on monia hyviä rakentamiseen soveltuvia paikkoja, metsäkumpareita yms. Jos tarkastellaan koko Niemennokan kylän aluetta, niin suurin osa alueella olevista pelloista on vuokrattu ulkopuolisille viljelijöille. Ei ole oikeudenmukaista, että alueelle sallittaisiin vain maatalouteen liittyvä rakentaminen, jolloin kiinteistöjen omistajat käytännössä menettäisivät rakennusoikeuden omalle maalleen.

3. Kiinteistön xxx xxx:n kuolinpesän tapauksessa on suunnitteilla perinnönjako. Tila jaetaan kahteen osaan meidän sisarusten kesken. Toiseen osaan sisältyisi olemassa oleva tilan pääpaikka rakennuksineen ja toinen osa muodostuu pelto ja metsämaasta. Pinta-alallisesti molemmat kiinteistöt tulevat olemaan lähes samansuuruisia. Muodostuvalle uudelle kiinteistölle on myös turvattava rakennusoikeus ympärivuotiselle asuinrakennukselle talousrakennuksineen. (Liitteenä alla karttaluonnos tilan jakamisesta, ehdotettu rajalinjaus merkattu sinisellä, linjaus ei ole vielä lopullinen).

4. Rantavyöhykkeen rajaus (200m) on myös kiinteistön 87:5 kohdalla perusteettoman suuri. Tilakeskuksen rakennuspaikkaa ei ole koskaan käsitelty ranta-alueena. Rajauksessa tulisi huomioida maaston muoto ja metsäisyys, joka estää näkymän vesistön suuntaan. Myös ranta-alueen määritelmä kiinteistön kohdalla on epämääräinen, koska alue on kokonaisuudessaan luhtaa.

Kaikki peltoalueet tulisi rajata rantavyöhykerajauksen ulkopuolelle, koska ne eivät maisemallisesti näy "rannalta" (luhdasta) katsottuna lainkaan maaston muodosta ja metsäisyydestä johtuen.

Yhteenvetona kaavaluonnokseen tutustuneena tämä versio ei tue sitä periaatetta, jolla maaseutu pidetään asuttuna ja elinvoimaisena, ei varsinkaan Niemennokan kylän osalla.

Ihmisillä täytyy säilyä oikeus asua ja rakentaa kotinsa myös maaseudulla, ja etenkin omilla sukupolvien ajan omistetuilla mailla. Rakentamisen salliminen alueella mahdollistaa myös tulevan yritystoiminnan poissulke-matta maatalouden harjoittamista. Uskon, että Niemennokan kiinteistöjen omistajat haluavat säilyttää peltoalueet hoidettuina ja maisemallisesti ennallaan, ja näin ollen osaavat suunnata omat rakennushankkeensa oikeille alueille omilla mailla.



Kaavassa perustellaan rakentamisen keskittämistä ns. Nivan keskustan alueelle olemassa olevalla tiestöllä ja jätevesiputkistolla (paineviemäri). Niemennokantie on tiehoitokunnan ylläpitämä yksityistie, jonka osakkaat rahoittavat yksikkömaksujen mukaisesti, joten Joensuun kaupunki ei ole siitä vastuussa. Tie on pinnoitettu ja verrattavissa Nivantiehen, joka on valtion ylläpitämä tie. Uudisrakentamisen turvaamisella koko Niemennokan alueella varmistetaan myös tällaisen jo olemassa olevan kulkuväylän säilyminen liikennöntikelpoisena.

Uuden jätevesilain tullessa voimaan tiedustelimme mahdollisuutta rakentaa jätevesiputkisto myös Niemennokan alueelle, mutta vielä silloin siihen ei ollut mahdollisuutta. Tästä johtuen kiinteistöjen omistajat olivat jo rakentaneet omat jätevesien käsittelyjärjestelmänsä siinä vaiheessa, kun paineviemäriä alettiin suunnittelemaan Nivan alueelle. Alueelle on suunnitteilla myös valokuituhanke, joten kyllä Niemennokan kylän asukkailla on vakaa usko kylän säilymisestä asuttuna ja myös kehitymisestä entistä virkeämmäksi maaseutukyläksi. Tästä osoituksena viimeisen vuoden aikana on kylälle muuttanut kolme uutta lapsiperhettä ja lisää halukkaita näyttäisi olevan tulossa. Itseni ja kaikkien niemennokkalaisten puolesta toivon, ettei Joensuun kaupunki kaavamenettelyllä aiheuta Niemennokan kyläyhteisön näivettymistä, vaan tukisi maaseutuasumisen säilymistä.

Karttaluonnos kiinteistön xxx jakamisesta perinnönjaossa, uusi raja sinisellä.

Tämä ei ole vielä lopullinen, asia on vielä kesken.

Vastine: Kaavaan merkityt luo-merkinnät ovat asiantuntijakonsultin luontoselvityksessä rajaamia, eikä niiden rajauksiin lähtökohtaisesti puututa. Tässä tapauksessa sen rajausta on kuitenkin hieman tarkennettu kiinteistön maasto-olojen pohjalta.

Kaava itsessään ei tuo minkäänlaista muutosta rantavyöhykkeen olemassaoloon – se vaan ilmentää sen kartalla. Rantavyöhykettä, joka on oikeuskäytännön mukaan yleisesti n. 100–200 metriä rantaviivasta sisämaahan ulottuva alue, koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Eli rakentaminen rantavyöhykkeelle vaatii joko siihen tarkoitukseen laaditun oikeusvaikutteisen kaavan tai poikkeamisluvan. Se, että kuuluuko alue rantavyöhykkeeseen, voidaan tarvittaessa ratkaista tapauskohtaisesti kaavatilanteesta riippumatta. Rakennushanketta suunniteltaessa tutkitaan tukeutuuko suunniteltu rakentaminen rantaan ja varataanko rakentamisella todellisuudessa ranta maanomistajan käyttöön vai ei. Tähän vaikuttaa rannan maastonmuodot, näkyvyys vesistölle, jne. Niva-Ohvanan-kin kaava-alueella on sen verran paljon erilaista rantaa, ettei kaavassa ole mahdollista muodostaa koko ranta-alueen kattavaa päätöstä siitä missä rantavyöhykkeen suunnittelutarvetta sovelletaan, vaan karttaan merkitty rantavyöhyke toimii suuntaa antavana. Kaavaehdotukseen piirrettävä rantavyöhyke on kuitenkin tarkemmin arvioitu kuin luonnoksessa, ja se piirretään korkeintaan 150 metrin etäisyydelle rannasta. Teidän tilan tapauksessa rantavyöhykkeen raja on piirretty kulkemaan Niemennokantien mukaisesti.



Niemennokan maatalousalueet (MT) muutetaan M-alueiksi, joka sallii rakentamisen suoraan rakennusluvalla. Tämä on alueen todellisen käytön ja asuttuna pitämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Mielipide 16

Niva on vanhaa asuinalueita, jonka alueella on asuttu vuosisatoja. Varhaisimmat asujat tulivat jo kivikaudella. Kylä on lounaisin Joensuun kylistä ja elinvoimainen ja asukkaidensa arvostama alue. Kylä on hyvien kulkuyhteyksien päässä Hammaslahden taajamasta ja Joensuun kaupungin keskustasta.

Kaavan valmistelun yhteydessä mukanaan tuoma inventointitieto on kiinnostava, ja lisää merkittävästi alueen kiinnostavuutta asumisen ja vapaa-ajan asuinpaikkana.

Kaavaluonnoksessa tulee ottaa huomioon kylän kokonaisvaltainen kehittäminen ja tasa-arvo kylänosien kesken. Nyt näyttää siltä, että Niemennokan kärkiosan tilat ja talot ovat huonommassa asemassa tarkasteltaessa kylää vakituisten asumisen paikkana. Joidenkin tilojen osalta niitä ei ole ollenkaan. Lisäksi Niemennokassa on paljon suojelelulle varattuja alueita, joiden vaikutus on maankäytön kannalta rajoittava.

Kaavasta poistettava keinotekoiset vakituista asumista rajoittavat kriteerit. Alueelle on joka tapauksessa mahdollista rakentaa vakituksia asuntoja hajakentämisoikeuden perusteella.

Niemennokan alue on niemessä, joten lähes kaikki tilat ovat ranta-alueita. Usealla tilalla ainoat tai luontevimmat rakennuspaikat ovat rantavyöhykkeellä. Sellainen raja, että vakituinen asuminen on mahdollista vain rajatulla alueella Nivantien varrella tai vain hajakentämisoikeuden perusteella niemen sisäosissa, rajoittaa perusteettomasti kiinteistönomistajien mahdollisuuksia esimerkiksi luovuttaa lapsilleen rakennuspaikkoja omilta mailtaan.

Koko Niemennokka on jo tällä hetkellä keskitetyn vesihuollon piirissä. Kaupungin vesijohto ulottuu niemeen toisesta suunnasta Niemennokantien ja toisesta suunnasta Kaunisniementien varsia seurailleen. Niemennokan vakituisesti asuttujen kiinteistöjen ja loma-asuntojen jätevedenpuhdistus perustuu kiinteistökohtaisiin järjestelmiin, jotka on rakennettu jätevesiä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Keskitetyn järjestelmän toteuttaminen samalle alueelle, joka on jo keskitetyn vesihuollon piirissä ei ole teknisesti ongelma mutta ei myöskään välittömästi tarkoituksenmukaista, kun huomioidaan äskettäin toteutetut investoinnit kiinteistökohtaisiin järjestelmiin.

Mahdollisuus rakentaa kotitilan maille kauniille paikalle voisi olla nimenomaan se houkutin, jolla nuorempi sukupolvi kiinnittyisi omalle kotiseudulle. Useamman sukupolven sijoittuminen samalle asuinalueelle luo myös tukiverkkoja, jotka ovat erityisen tarpeellisia lapsiperheille ja vanhuksille.

Tukiverkkojen apu tuo myös suoria säästöjä yhteiskunnalle, kun julkin varoin tuotettua apua tarvitaan vähemmän ja esimerkiksi vanhukset voivat asua pidempään kodeissaan.



Liikkumisen osalta jatkuvasti lisääntyvä etätyö vähentää tarvetta liikenteeseen työpaikkojen ja kotien välillä. Eivätkä kaikki työpaikat ylipäänsäkään sijoitu keskuksiin. Parhailaan selvitetään valokuituverkon kiinnostavuutta.

Maaseudulla asuvat kustantavat itse monia sellaisia toimintoja, jotka taa-jamissa ovat yhteiskunnan vastuulla. Muun muassa yksityistien osalta päävastuu on tieosakkailla. Yhteiskunnan tuki kattaa vain pienen osan menoista. Ja tuo pieni osa antaa muille kuin tieosakkaille oikeuden liikkua maksuttomasti yksityistiellä, muun muassa marjamatkoilla tai muuten vain. Edellä mainittuihin seikkoihin nähden, että jossakin elämänvaiheessa maaseutualueella kauempana koulusta oleva oppilas voi olla oikeutettu koulukyytiin, on pieni ja oikeutettu kustannus.

Kaavoituksen jatkovalmistelussa tulisi selvittää kaavoitukselliset keinot, joilla kaavasta saataisiin kylän elinvoimaa ja asukkaita tukeva. Suurimmat ongelmat kaavassa koskevat rantavyöhykkeen leveyttä ja vakituisen asumiseen osoitettavien rakennuspaikkojen kriteerejä. Rantavyöhykkeen leveys tulisi olla enintään 150 metriä ja sitä tulisi voida tilakohtaisesti tarkastella maaston, tilan muodon ja kaavasta (mm MT-merkintä) aiheutuvien kielteisten yhteisvaikutusten perusteella.

On selvää, että vaikka kaava mahdollistaisi enemmän vakituisen asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja, mitään suurta yleisöryntäystä ei ole pelättävissä. Asutus ja toiminnot keskittyvät kaupunkeihin ilman tiukkaa kaavallista ohjaustakin. Maaseudulle muuttavat ne, jotka todella haluavat siellä asua ja joille maaseudulla asuminen on ammatti ja muut seikat huomioiden toimivin ratkaisu.

Vakituisen asumisen kriteerit ranta-alueella voisivat olla esim.:

- Ellei rakennuspaikka ole liitettävissä keskitettyyn jätevedenpuhdistamoon, rakennuspaikalla on oltava mahdollisuus asianmukaiseen jäteveden käsittelyyn joko yksin tai yhdessä useamman kiinteistön kanssa
- Rakennuspaikalta on matkaa alle kilometri yleiselle tielle tai sellaiselle yksityiselle tielle, joka palvelee merkittävää määrää pysyvää asutusta (esimerkiksi vähintään 10 vakituisen asumisen asuinpaikkaa tien varrella)

Vastine: Kaava itsessään ei tuo minkäänlaista muutosta rantavyöhykkeen olemassaoloon – se vaan ilmentää sen kartalla. Rantavyöhykettä, joka on oikeuskäytännön mukaan yleisesti n. 100–200 metriä rantaviivasta sisämaahan ulottuva alue, koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Eli rakentaminen rantavyöhykkeelle vaatii joko siihen tarkoitukseen laaditun oikeusvaikutteisen kaavan tai poikkeamisluvan. Se, että kuuluuko alue rantavyöhykkeeseen, voidaan tarvittaessa ratkaista tapauskohtaisesti kaavatilanteesta riippumatta. Rakennushanketta suunniteltaessa tutkitaan tukeutuuko suunniteltu rakentaminen rantaan ja varataanko rakentamisella todellisuudessa ranta maanomistajan käyttöön vai ei. Tähän vaikuttaa rannan maastonmuodot, näkyvyys vesistölle, jne. Niva-Ohvanan-kin kaava-alueella on sen verran paljon erilaista rantaa, ettei kaavassa ole mahdollista muodostaa koko ranta-alueen kattavaa päätöstä siitä missä rantavyöhykkeen suunnittelutarvetta sovelletaan, vaan karttaan



merkitty rantavyöhyke toimii suuntaa antavana. Kaavaehdotukseen piirrettävä rantavyöhyke on kuitenkin tarkemmin arvioitu kuin luonnoksessa, ja se piirretään korkeintaan 150 metrin etäisyydelle rannasta.

Niemennokan maatalousalueet (MT) muutetaan M-alueiksi, joka sallii rakentamisen suoraan rakennusluvalla. Tämä on alueen todellisen käytön ja asuttuna pitämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Kaavassa on tarkoitus kehittää alueen rantoja pääosin loma-asumisen ja virkistyskäytön näkökulmasta, kuten on Joensuun alueen osayleiskaavoissa ollut tapana. Uutta pysyvää asutusta rannoille on tarkoitus ohjata vain rajoitetusti Nivan kylän yhteyteen. Tällöin laajamittaisempi pysyvä asutus tukeutuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Laajamittainen pysyvän asutuksen osoittaminen yleiskaavan myötä myönnettävien rakennuslupien kautta on myös todettu oikeuskäytännössä riittämättömäksi suunnittelukeinoksi. Kaavassa pysyvän asutuksen osoittaminen tulee siis olla vähäistä ja hyvin perusteltua. Ranta-alueen vakituisen asutuksen kriteerien höllentämiseen ei siis ole perusteita.

Mielipide 17

Joensuun kaupunginvaltuuston hyväksymässä maaseutuohjelmassa tavoitteena on mm ”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”.

Yleisesti ottaen Niva-Ohvana osayleiskaavaluonnos ei palvele millään tavalla ns. kuivanmaan osalta kaupunginvaltuuston maaseutuohjelmaan kirjaamaa tavoitetta kaavoitustoimelle, päinvastoin. Kaavaluonnoksessa pyritään yleisesti ottaen rajoittamaan alueen uudisrakentamista ja niiltäkin osin, miltä se sallitaan, vaikeuttamaan lupamenettelyä vaatimalla mm. suunnittelutarveselvityksiä ja tarpeettoman suuria tonttikokoja.

Tuntuu siltä, että kaupungin kaavoitustoimi, jonka pääasiallisena tehtävänä on kaavojen laatiminen ydinkaupungin taajaan rakennetuille ja rakennettaville alueille, ei ymmärrä sitä, missä määrin ylipäättänsä kaavoitustointa tarvitaan perinteisillä maaseutualueilla tai sitten on tarkoituskin estää maaseutualueille rakentaminen.

Omistan Niva-Ohvana osayleiskaavan laatimisalueeksi rajatulta alueelta noin 4 ha:n suuruisen xxx nimisen tilan, jolle tilalle ei ole erityisempää kaavoitusmerkintää. Kaavoittajan kanssa käydyissä keskusteluissa on ilmennyt, että alue tullaan merkitsemään suunnittelutarvealueeksi Hammaslahden taajaman läheisyyden vuoksi. Taajaan on tilaltani matkaa noin 3 km, eikä lähialueilla ole taajaan asuttua aluetta, joten suunnittelutarvealueeksi merkitseminen tuntuu tarpeettomalta toimenpiteeltä.

Tilani halki kulkee osuuskunnan ylläpitämä vesi- ja viemäriverkosto sekä yksityistie, joten alueelle rakentamiseen olisi yleiset edellytykset ilman erityisempää suunnittelua, joka tuo vain turhia lisäkustannuksia. Emätilaohjeistusta soveltaen tilalleni saa muodostaa



vain yhden rakennuspaikan, vaikka valmis kunnallistekniikka mahdollistaisi useammankin rakennustontin sijoittamisen. Osayleiskaavaesityksessä mainittu 10000 neliömetrin tonttikoko on myös rakennusjärjestyksestä poikkeava kaavamääräys.

Esitän, että Niva-Ohvana osayleisluonnosta valmistellaan loppuun ainoastaan rantarakentamisen osalta ja muilta osin osayleiskaavan laatimisesta luovutaan tarpeettomana. Sen sijaan kaupunkirakennelautakunta toteuttaa valtuuston maaseutuohjelmassa päättämää tahtotilaa ja ryhtyy viipymättä valmistelemaan maaseudulle sopivien kaavoitus- ja luparatkaisujen esitystä, joka osaltaan suuntaisi Joensuun maaseutualueiden kehittämistoiminnan elinvoimaa vahvistavalle uralle.

Vastine: Kyseisen kiinteistön alue on jo entuudestaan kaupungin rakennusjärjestyksessä MRL 16 §:n nojalla määrätty suunnittelutarvealueeksi. Kaavassa tähän ei puututa. Alueen suunnittelutarveratkaisut ratkaistaan kaupungin yleisesti käyttämien periaatteiden mukaisesti. Muodostettavan rakennuspaikan vähimmäiskoko on rakennusjärjestyksen mukainen 5000 m².

Mielipide 18

JOENSUU, MENEKÖ LAPSI PESUVEDEN MUKANA?

Sanonta "heitteä lapsi pesuveden mukana" tarkoittaa sitä, että iso ja arvokas asia heitetään menemään jonkin merkityksettömän seikan takia. Joensuun kaupungin alasta suurin osa on harvaan asuttua maaseutua, jossa maaseututaajamat mukaan lukien asuu kaupungin väestöstä noin 25 %. Näiden noin 20 000 kuntalaisen hyvinvointi ja tulevaisuuden näkymät ovat paljolti riippuvaisia kotikunnan toimenpiteistä kyseisten alueiden elinvoiman ylläpitämisessä ja kehittämisessä. Kuten tunnettua, kehittyviksi ja elinvoimaiseksi koetaan ne alueet, joissa tapahtuu esim. asuinrakentamista, eikä yritystoiminnalle ei ole maankäytöllisiä esteitä. Näitä edellytyksiä luodaan ja ylläpidetään kunnan kaavoituspolitiikalla. Pitäjiltä eli liitoskuntien alueilta on kuulunut pidemmän aikaa ihmisten moitteita siitä, miten vaikeaa on saada Joensuun kaupungin maaseutualueille asuinrakentamiseen lupia ja mm. loma-asuntojen muuttamista vakituisiksi asunnoiksi jarrutetaan kaikenlaisilla syillä. Erityiseksi syyksi on noussut se, että koulukyytien järjestäminen maksaisi, jos muuttajat olisivat lapsiperheitä.

Tästä kaupungin "asuminen maaseudulle ehkäistävä" kaavoitustoiminnasta on ajankohtaisena esimerkkinä vireillä oleva Niva-Ohvana osayleiskaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa esitetyillä kaavamääräyksillä käytännössä tulotisiin vaikeuttamaan kylään uudisrakentaminen siinä määrin, että tämä perinnearvoiltaan arvokas vuosisatainen asuinkylä potentiaalisesta asuinrakentamiskysynnästä huolimatta kuihtuisi.

Kaavoittaminen on kuntien ydintehtäviä, joten asia valuu myös kuntapolitiikkojen pöydille. Keskustan Joensuun kunnallisjärjestön kanta on, että maaseutualueille rakentamiselle on lähtökohtaisesti tilaa, eikä kaavoitus ja lupaprosessit saa olla esteinä esimerkiksi maatilojen ja yrittämisen kehittämiselle taikka



asuntorakentamiselle. Lapsiperheiden asettumista maaseudulle ei tule ehkäistä etenkin Joensuun kaltaisessa kunnassa. Ennen päänvastoin. Sitä paitsi maalle rakentaja on kunnalle yleensä edullinen, koska hän huolehtii kustannuksellaan vedestä, viemäröinnistä ja tiestön rakentamisesta ja ylläpidosta. Yhden perheen muutto voi myös johtaa toisen perheen muuttoon, ja lopulta maallemuutto voi johtaa myös koulujen ja muiden palveluiden säilymiseen pitäjillä. Lähtökohtana pitää olla, että muutajat toivotetaan tervetulleiksi ja taloudellisen toiminnan kehittämiseen kannustetaan myös kaavoituksen tasolla, myös maaseutualueilla.

Keskustalaisten arvoissa on, että kaavoitus on reilua ja tasapuolista ja se tukee koko kaupungin, siis myös maaseutualueiden, kehittämisen ja elinvoiman lisäämisen.

Toisarvoisilla asioilla, kuten koulukuljetuskustannuksilla, heitetään menemään varsin merkittävä osa Joensuun kaupungin kehittämisen mahdollisuuksista, etenkin aikakautena, jolloin maaseutuasumisesta on tullut varsin kysyttyä.

Vastine: Kaavaehdotukseen on tehty sellaisia muutoksia, jotka paremmin tukevat kylämaisen asutuksen säilymistä suunnittelualueella. Niemennokan alueen MT-alueet on muutettu haja-asutusluonteisen rakentamisen paremmin sallivaksi M-alueeksi. MRL 16 §:n mukainen suunnittelutarve on poistettu maisemallisesti arvokkaalta alueelta. Vakituisen asumisen salliminen rannoilla Nivan kylän läheisyydessä on mahdollistettu.

Mielipide 19

Olen saanut perinnönjaossa tilan xxx, kiinteistötunnus xxx vuosikymmenten 1980–1990 vaihteessa, jolloin saimme poikkeusluvan rakentaa ko. tilalle omakotitalon rantasaunoineen. Tila on toistaiseksi ollut omistuksessani rakentamattomana, tarkoitus on ollut rakentaa jossakin vaiheessa tälle tilalle.

Nyt kaavaluonnoksessa tälle tilalle ei ole esitetty lainkaan rakennusoikeutta. Sen myötä tilalla ei olisi käytännössä enää mitään arvoa. Olen luonnollisesti myös maksanut tilalle koko omistusajan kiinteistövero. Vaadin, että tilalle on osoitettava vähintään RA-1 tyyppinen rakennusoikeus. Tila sijaitsee Nivan tien varrella olevalla nauhamaisella, tiivistä asutulla kyläalueella, jossa ei tulisi soveltaa normaaleja rantamitoitusperusteita. Alue on vanhastaan ollut tiivistä asuttua, talot ovat vierä vieressä rannan ja Nivan tien välissä. Vapaan rantaviivan vaatimus ei voi toteutua sillä tavoin kuin harvemmin asutuilla ranta-alueilla. Rakennusoikeuden poistaminen olisi joka tapauksessa mielestäni kohtuutonta.

Vastine: Kyseiselle kiinteistölle ei ole kaavan rantarakennusoikeuden osoittamiseen käytetyn emätilaperiaatteen myötä mahdollista osoittaa uutta rantarakennuspaikkaa. Kyseinen emätila on jo rakennusoikeutensa käyttänyt.

Vanhat ja rauenneet poikkeus- tai 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. Ranta-alueille rakentaminen on MRL:n 72 §:n 1 momentin mukaan kiellettyä ilman sitä oikeuttavaa kaavaa. Tästä voidaan myöntää poikkeaminen, mutta lupien rautessa tilanne palaa samaksi. Rakennusoikeutta ei siis missään vaiheessa viedä pois, vaan sitä ei rakentamattomalla ranta-kiinteistöllä alkujaankaan ilman kaavaa ole. Rakentaminen on siis tullut toteuttaa lupien ollessa voimassa. Nykytilanteessa kyse on tosiasiallisesti rakentamattomasta kiinteistöstä, jolle ei kaavan periaatteiden puitteissa ole mahdollista osoittaa uutta rakennuspaikkaa.

Aiemmin sallittu tiheä rakentaminen vähentää alueelle osoitettavissa olevan rakentamisen määrää. Yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta ei seuraa, että kaava-alueelle aikaisemmin toteutuneen paikoin hyvin tiheään rakentamisen vuoksi alueelle voisi osoittaa enemmän rakennuspaikkoja kuin maankäyttö- ja rakennuslain 39 ja 73 §:n rantayleiskaavan sisällölle asettamat vaatimukset mahdollistavat. Uutta rakennuspaikkaa kyseiselle kiinteistölle ei kaavassa sovelletun emätilatarkastelun perusteella voi myöntää.

