

Niva-Ohvanan osayleiskaavaehdotus

KRAKLIK 27.04.2021 § 59

Niva-Ohvanan osayleiskaavasta on valmistunut luonnos.

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

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

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

Niva-Ohvanan osayleiskaavan vesistökohtaiseksi mitoitukseksi esitetään seuraavaa:

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

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

Kaavassa uudet rantarakennuspaikat sijoittuvat Pyhäselän ja Pieni-Onkamon rannoille: 16 ja 13 kappaletta. Osoitettavat uudet rakennuspaikat ovat lomarakennuspaikkoja. Matkalammen sekä Nivanjoen ja Lotokanjoen rannoille ei kaavassa pysty osoittamaan uusia rantarakennuspaikkoja. Matkalammen rannoilla sallittava mitoitus on alhaisempi (pieni vesistö) ja sen rannat on jo pitkälti rakennettu. Jokien osalta sallittu mitoitus on hyvin alhainen, sillä joet ovat mitoituseriaaiteiden mukaisia kapeita vesistöjä ja niiden rannat eivät sovi yhtä tehokkaaseen rakentamiseen kuin kaava-alueen järvien rannat.

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

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

Osayleiskaavan mukaan samat rakentamismahdollisuudet tulisivat myös olemassa oleville rantarakennuspaikoille. Vanhat asuin- tai lomarakennukset voitaisiin korvata uudella ilman poikkeamispäätöstä.

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

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

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Niva-Ohvanan osayleiskaavan luonnoksen ja siihen sisältyvän mitoituksen,

asettaa sen julkisesti nähtäville 21 vuorokauden ajaksi sekä

pyytää siitä lausunnot tarpeellisilta tahoilta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli asiantuntijana kuultavana kokouksen alussa.

KRAKLIK 07.12.2021 § 163
64/10.02.02.00/2020

Niva-Ohvanan osayleiskaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 6.5.-31.5.2021. Luonnoksesta saatiin 13 viranomaislausuntoa, joista yhdeksällä ei ollut lausuttavaa ja 19 maanomistajien mielipidettä. Luonnoksesta saadun palautteen ja viranomaisneuvottelun pohjalta on laadittu osayleiskaavaehdotus.

Maanomistajien toiveiden perusteella Niemenkolan alueelta on poistettu maatalousalueen kaavamerkintä (MT) ja korvattu se maa- ja metsätalousvaltaisen alueen merkinnällä (M). Tämä mahdollistaa kyläalueen elinvoimaa tukevan haja-asutusluonteisen rakentamisen. Rantavyöhykkeen leveyttä on tarkemmin tarkasteltu koko kaava-alueelta ja leveys on rajattu enintään 150 metriin. Nivan kylän maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaalle alueelle hahmoteltu suunnittelutarvealueen merkintä on myös poistettu ja puuttumaan jäänyt kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen suunnittelutarvealue on lisätty kaavaan. Kiinteistönomistajien toiveiden mukaisesti myös vakituisen asumisen mahdollistavien rantarakennuspaikkojen määrää on tutkittu tarkemmin ja näiden paikkojen määrää on Nivan kylän läheisyydessä lisätty.

Edellä mainittujen muutosten lisäksi on tehty tarkennuksia rantarakennuspaikkojen määrään Pyhäselän ja Pieni-Onkamon rannoilla. Molemmille on voitu osoittaa muutama uusi rantarakennuspaikka. Tämän myötä vesistökohtaiset mitoitukset on päivitetty ja mitoitusrantaviivan määrää tarkennettu kaavan mitoitusvyöhykkeiden perusteella. Vesistökohtainen mitoitustaulukko löytyy kaavaselostuksesta. Emätilakohtainen mitoitustaulukko löytyy kaavan liitteistä. Joitain yksittäisiä rantarakennuspaikkoja on myös siirretty maanomistajien ehdotusten pohjalta.

Kaavaan tehtiin myös viranomaislausunnoissa ja -neuvotteluissa esille tulleet korjaukset. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointia on kesän 2021 aikana täydennetty. Viranomaisten kanssa käydyn työneuvottelun johdosta yksittäisiä

kohteita on tarkistettu. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin tehtiin tarpeelliset muutokset.

Lisäksi on tehty muita pieniä kaava-alueiden ja -merkintöjen tarkennuksia, tarpeettomia rajauksia poistettu sekä rakennuspaikkojen rajauksia muutettu.

Osayleiskaavaan merkityille rantarakennuspaikoille voidaan rakennusluvut myöntää suoraan tämän osayleiskaavan perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti. Kaavaan merkityllä suunnittelutarvealueella on rakennusluvan erityiset edellytykset tutkittava maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisen suunnittelutarveratkaisun kautta.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. asettaa Niva-Ohvanan osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.
2. pyytää siitä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 20 §:n mukaisesti Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Rääkkylän kunnan, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan vastuumuseon, Suomen Metsäkeskuksen, Nivan kyläyhdistyksen, Joensuun kaupungin hallintokuntien ja yhtiöiden sekä teknisten verkkojen haltijoiden lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.