

15.4.2021

**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**

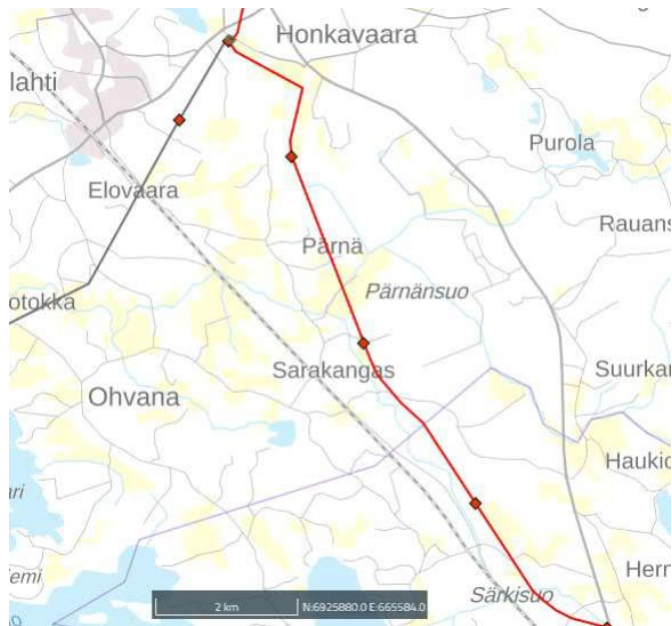
Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

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](mailto: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 pysvää. 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 ongelma maanomistajille.

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



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

*Vastine: Rantarakentamiselle ei ole kiinteistönne xxx-xxx-xx-xx kohdalla mahdollisuutta. Emätilatarkastelun perusteella ei ole mahdollista osoittaa kiinteistölle rantarakennusoikeutta: kyseisen emätilan seuraavan uuden rantarakennuspaikan myötä rantarakentamisen tehokkuus nousee 7,6:en rantarakennuspaikkaan / mitoitusrantaviivan km. Mitoitusrantaviivan pituuden perusteella kiinteistönne xx-xx ei myöskään olisi ensimmäisenä uutta rakennuspaikkaa saamassa. Vanhat ja rauenneet (myönnettykään) poikkeus- ja rakennusluvut eivät paina tässä harkinnassa. MRL:n mukaiset luvat ratkaistaan kulloinkin voimassa olevien tosiasioiden ja säännösten sekä määräysten nojalla, jolloin olosuhteet ja/tai lainsäädäntö ovat voineet muuttua aiemman luvan myöntämisen jälkeen. Tässä tapauksessa kyseiselle kiinteistölle 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 m<sup>2</sup>. 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.*

