

01.12.2021

**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 parhailtaan 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 Hjälml 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 muinaisjäännettä 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: ”Muinaismuistolaila (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 muinaisjäännoiksi 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 kaavaselostuksessa 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-
rajaus on sama kuin maakuntakaavassa. Kaavamerkinnän sk määräyksissä on kaavaselostuksessa 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-
arvojen 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. Tulkinvarausuusioiden 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 rakennuskulttuuri-kohteiksi 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 ulkowc-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 useimmat 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 ai-noastaan 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 asunnon 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 rakennus- paikaksi RA1/1. Haluan, että se muutetaan AO/RA rakennuspaikaksi. Tätä puoltaa lyhyt matka kunnallistekniikkaan. Lähellä on vakituista asu- tusta, eli vaatimukset mahdollisten koulukyytien/vanhustenhoidon järjes- tämisestä, tiestön ym. palveluiden ylläpitämisestä ei- vät muutu. Nämä asiat huomioon ottaen en näe ympärivuotisesti asutta- van rakennuksen rakentamiselle mitään estettä kyseisellä paikalla. Li- säksi rantasaunan lähiympäristössä ei ole rakennuksia eli tilaa riittää.

Vastine: Mantereella sijaitsevat RA-1-merkinnän rakennuspaikat on muu- tettu 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 koulukyüteihin ja kunnallistekniikkaan. Niemennokassa on kiihittävästi 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 kotiseudulle (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 hyvässä 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 tulos 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 emätilataulukon näkyviin.”

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

Tästä asiasta on voinut esittää mielipiteensä mutta jo nyt on selvinyt, 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 syyistä 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 kylänsien 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 (Rakennuslupaviljeily 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-saarella 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 koskevina 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 kyselty.



- 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 muuttoja 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 keskittääpelkäästänsä 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 rajaus 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 maisematyö lupa 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 maisematyö lupa, 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 maisematyö lupa 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 hajakentän rakentamisoikeudella 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-pästä xxx-lahden puolelle 25.11. käydyn keskustelun mukaisesti.

Kaava itsessään ei tuo minkäänlaista muutosta rantavyöhykkeen olemas-saoloon – se vaan ilmentää sen kartalla. Rantavyöhykettä, joka on oi-keuskäytännön mukaan yleisesti n. 100–200 metriä rantaviivasta sisä-maahan 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 tutki-taan tukeutuuko suunniteltu rakentaminen rantaan ja varataanko rakenta-misella todellisuudessa ranta maanomistajan käyttöön vai ei. Tähän vai-kuttaa 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 piir-rettävä 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 ra-kentamisen 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 mo-mentin nojalla. Laji on siis rauhoitettu. Em. pykälän mukaan viitasamma-kon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Kaavaratkaisuisissa tulee MRL 73 §:n 1 momentin 2 kohdan mu-kaan huomioida ranta-alueiden luonnonsuojelulliset arvot, joita viitasam-makon elinympäristö selvästikin luonnonsuojelulain perusteella omaa. Täten on hyvin perusteltua, että nämä ranta-alueet eivät sovellu rakenta-miseen, ja että ne myös vähentävät tilan mitoitusrantaviivan määrää kap-paleessa 10.2 kuvatun mukaisesti. Ne kuitenkin kerryttävät jossain mää-rin mitoitusrantaviivaa, mikä on huomioitu rakennusoikeutena niillä ran-nan osilla, johon uutta rakentamista on mahdollista osoittaa. Viitasamma-kon 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 lähtö-kohtaisesti 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 tarkoituksemukaista 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 raja 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. Tuotantosuunta 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 maillaan. 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 maillaan.



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 painevisiä 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 julkisin 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 yksityisteiden 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. Eriytyiseksi 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.

