

**Niva-Ohvana
osayleiskaava**

**Ehdotusvaiheen
palautteet ja vastineet**



Kaavaehdotus oli nähtävänä 16.12.2021–24.01.2022 välisen ajan.

LAUSUNNOT

Suomen metsäkeskus, lausunto

Suomen metsäkeskus kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto Niva-Ohvanan osayleiskaavaehdotuksesta.

Metsäkeskus tarkastelee yleiskaavaa metsälain valvonnan ja kestäväan metsätalouteen perustuvien elinkeinojen edistämisen näkökulmasta. Valmistelussa on hyvä huomioida, että metsälakia (1093/1996) sovelletaan yleiskaava-alueilla vain maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla. Näillä alueilla sovelletaan mm. myös 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 kestäväan metsätalouden määrääkaiseen rahoituslakiin (34/2015) (Kemera) ja lakiin metsätuhojen torjunnasta (1087/2013) (metsätuholaki). Nämä lait ovat riippuvaisia metsälain soveltamisesta. Suomen metsäkeskus valvoo metsälainsäädännön noudattamista.

Alueilla, joilla metsälakia sovelletaan, metsälaki ohjaa metsien hoitoa ja käyttöä. Metsälain ohella metsien käyttöä säätelevät myös metsälain nojalla annettu valtioneuvoston asetus metsien kestävästä hoidosta ja käytöstä. Myös ympäristölainsäädännöllä on vaikutuksia metsätalouteen. Metsälaki asettaa metsien hoidolle ja käytölle vähimmäisvaatimukset. Vähimmäisvaatimuksissa säädetään muun muassa puun korjuusta, metsän uudistamisesta ja metsäluonnon monimuotoisuuden turvaamisesta.

Yleisiä huomioita

Kaikki yleiskaavamerkintöjen ja -määräykset eivät ole Suomen metsäkeskuksen mukaan selkeitä ja niiden oikeusvaikutukset jäävät niin viranomaisille kuin maanomistajille epäselviksi. Maa- ja metsätalousvaltaisille alueille esitettävistä kaavamerkinnöistä tulisi vähintään kaavaselostuksessa esittää, miten ne vaikuttavat alueen pääkäyttömuodon toimenpiteisiin.

Ympäristöministeriön julkaisussa Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset, opas 11 todetaan, että ”Kaavamääräysten tulee olla selkeitä ja yksiselitteisiä, mielellään lyhyitä, mutta ennen kaikkea ymmärrettäviä. Muidenkin kuin kaavoituksen asiantuntijoiden on voitava saada selville, mitä oikeuksia ja velvoitteita merkinnöistä ja määräyksistä seuraa.”

Samassa oppaassa on kerrottu myös kaavamerkintöjen ja -määräysten osoittamisesta kaavakartan yhteydessä. Oppaassa ohjeistetaan, miten kaavamerkinnän kuvaus ja määräykset tulisi esittää. Metsäkeskuksen mukaan selkeä tapa esittää esimerkiksi suojelumääräys olisi esittää se seuraavasti:

Suojelumääräys: Tämä toimenpide on kielletty.

Suomen metsäkeskus lausuu, että kaavamerkintöjen kuvauksia ja määräyksiä tulee selkeyttää.



Huomioita yleiskaavamerkinnöistä ja -määräyksistä

Maa- ja metsätalousvaltainen alueet, MA, MT, ja M

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet MA, MT ja M ovat selkeitä ja Suomen metsäkeskuksella ei ole näihin lausuttavaa.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, MY

Merkintä on maankäyttö ja rakennuslain vastainen. Maankäyttö ja rakennuslakiin 1.5.2021 tehdyn muutoksen jälkeen maa- ja metsätalouteen osoitetuille alueille ei voi asettaa maisematyölupavaatimusta puunkaatoon.

Suomen metsäkeskus lausuu, että maisematyölupavaatimus tulee poistaa merkinnästä.

Luonnon monimuotoisen kannalta erityisen tärkeät alueet, luo-, luo-1 ja luo-2 alueet

luo- merkintä on metsäkeskuksen mielestä selkeä.

luo-1 merkintää tulee selkeyttää. Vesilakia ei sovelleta esimerkiksi puuston hakkaamiseen pienveden lähiympäristöstä, vaan se kuuluu metsälain piiriin. Vesilaki ja metsälaki suojelevat yhdessä luonnontilaisia ja luonnontilaisen kaltaisia, luonnollisesti syntyneitä vesimuodostelmia ja niiden välittömiä lähiympäristöjä. Vesilailla ei ohjata metsienkäyttöä ja mikäli kaavamerkinnällä halutaan osoittaa alueelle suojelumääräys tulee se metsäkeskuksen näemyksen mukaan esittää selkeämmin, kuten edellä esitimme. Merkinnällä asetetaan myös toimenpiderajoitus alueelle. Metsäkeskus huomauttaa, että maisematyölupaa puunkaatoon ei voi vaatia maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla. luo-2 merkinnällä osoitetaan metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt. Metsäkeskus esittää, että metsälain tärkeitä elinympäristöjä ei tule esittää kaavakartalla. Näiden alueiden rajauksesta vastaa Suomen metsäkeskus. Mikäli luo-2 kohteet kuitenkin esitetään kaavakartalla, tulee kaavamääräystä muuttaa. Määräyksestä tulee poistaa ”Alueen suojelu perustuu metsälakiin.” ja muuttaa se muotoon ”Alueen lopulliseen rajaukseen sovelletaan metsälakia.”.

Mikäli luo merkinnät tulevat sisältämään suojelumääräyksiä, tulee suojelumääräysten vaikutuksen metsätalouteen arvioida. Arvion tulee perustua maankäyttö ja rakennuslain 9 §:n mukaisiin riittäviin selvityksiin.

Suomen metsäkeskus lausuu, että luo alueita ei esitetä alueille, joilla sovelletaan metsälakia. Näillä alueilla luonnon monimuotoisuuden turvaamisesta huolehditaan erillislainsäädännöllä. Mikäli luo alueita kuitenkin esitetään, tulee huomioida, mitä lausunnossa on edellä mainittu.

Suomen metsäkeskus lausuu, että osayleiskaavan vaikutukset metsätalouden harjoittamiseen on arvioitava kaavamerkintöjen ja määräysten osalta.

Mika Salmi
Kaavoituksenasiantuntija
mika.salmi@metsakeskus.fi



Vastine: MY-aluetta koskeva huomautus pitää paikkansa. Maisematyölupaa ei voi enää vaatia puiden hakkuista. MY-alueen kaavamääräys muotoillaan niin, ettei maisematyölupaa enää vaadita.

Luo-merkinnöin on osoitettu kaavassa perinnebiotoopit, vesilain 11 §:n mukaiset luontotyytit, metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeä elinympäristöt sekä luonnonsuojelulain 49 §:n mukaiset Euroopan Unionin luontodirektiivin liitteessä IV tarkoitettujen eläinlajien esiintymisalueet. Metsälain 10 §:n mukaiset kohteet perustuvat Metsäkeskuksen aineistoon, muuten merkintöjen rajaukset perustuvat konsultin laatimaan luonto- ja maisemaselvitykseen. Suunniteltaessa maa- ja metsätaloustoimenpiteitä, ohjaa em. lait näillä alueilla tehtäviä toimenpiteitä. Esimerkiksi metsälain 10 §:n mukaisten kohteiden ajantaisaiset rajaukset löytyvät Metsäkeskukselta. Kun kyse taas on rakennushankkeiden luvittamisesta, noudatetaan kaavaa. Mikäli luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita ei merkitä kaavaan, on riskinä rakennushankkeiden salliminen näille arvokkaille alueille. Tästä syystä alueet tulee esittää kaavakartalla.

Luo-2-merkinnän määräystä ei ole muutettu, mutta kaavaselostukseen on lisätty merkinnän alle asiaa selventävä teksti, jonka mukaan alueen lopulliseen rajaukseen sovelletaan metsälakia. Alueiden rajausten ajanmukaisuus on myös päivitetty vastaamaan Metsäkeskuksen uusinta aineistoa.

Luo-merkinnät eivät sisällä erillisiä MRL:n mukaisia suojelumääräyksiä luo-1-alueita lukuun ottamatta, vaan niiden suojelu perustuu erillislainsäädäntöön. Kaavaratkaisut eivät siis muuta näiden kohteiden suojelua, eikä kaavalla täten ole merkittäviä vaikutuksia tältä osalta metsätalouden harjoittamiseen.

Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto, lausunto

Niva-Ohvanan osayleiskaava on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavalla ratkaistaan osayleiskaava-alueen rantarakentaminen selvitysten pohjalta.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunut kaavaluonnoksesta ja saanut siihen kaavoittajan vastineen. Maakuntaliitolla ei ole uutta lausuttavaa osayleiskaavan kaavaehdotuksesta.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Markus Hirvonen
maakuntajohtaja

*Lisätietoja:
maankäyttöasiantuntija, Heikki Viinikka
etunimi.sukunimi@pohjois-karjala.fi
puh. 050-5937269*

Vastine: Ei kommentoitavaa.

Joensuun kaupungin maaomaisuus Lausunto

Yleiskaavassa on osoitettu venevalkama (LV) yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistön 167-409-21-47 ja sen edustalla olevan vesialuekiinteistön alueelle. Onko venevalkama tarkoitettu yksityisen tai kaupungin toimesta perustettavaksi? Kaupungilla ei alueella ole omistusta, eikä Saimaan Satamat Oy:llä tietojemme mukaan ole toimintaa kyseisellä alueella. Yleiskaavassa



osoitettu venevalkama-alue on yleinen alue. Onko alue tarpeen yleiseen tarpeeseen ja onko Saimaan Satamat halukas ottamaan alueen operoitavakseen? Yleiseen alueeseen liittyy kaupungin lunastusoikeus ja -velvollisuus.

Kalle Sivén, kaupungingeodeetti

Vastine: Alueella sijaitsee rasiitteella muodostettu venevalkama. Venevalkaman kaavamerkinnot on vaihdettu paremmin kuvaamaan sitä, että merkinnällä osoitetaan vain kaava-alueen olemassa olevat venevalkamat, eikä alueita muuten varata yleiseen käyttöön.

Joensuun Vesi -liikelaitos, Lausunto

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää Niva-Ohvanan ranta-alueita pääosin loma-asumisen ja virkistyskäytön näkökulmasta. Kaavassa osoitetaan rannoille uusia loma-asuntojen rakennuspaikkoja.

Suunnittelualueen uudet rakennuspaikat sijaitsevat pääosin Joensuun Vesi -liikelaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella. Alueella sijaitsee jonkin verran olemassa olevaa vesi- ja viemäriverkostoa sekä kaksi jätevesipumppaamoja. Näiden tilantarve sekä suojaetäisyydet tulee huomioida uusien haja-asutuksen rakennuspaikkojen suunnittelussa rantavyöhykkeen ulkopuolella.

Muulta osin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Juha Lemmetyinen
Johtaja

Vastine: Pumppaamoiden tilantarve ja suojaetäisyydet otetaan huomioon rakennuslupavaiheessa.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lausunto

JOENSUU, lausunto Niva-Ohvanan osayleiskaavaehdotuksesta

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Niva-Ohvanan osayleiskaavaluonnoksesta. Kaava-alue (n. 7400 ha) käsittää Pyhäselän, Pieni-Onkamon ja niiden yhteydessä olevien pienempien vesistöjen ranta-alueet Nivankylän ja Ohvanan välisellä alueella ja hankkeen tavoitteena on kehittää Niva-Ohvanan ranta-alueita pääosin loma-asumisen ja virkistyskäytön näkökulmasta. Kaavalla ratkaistaan suunnittelualueen rantarakentaminen emätilatarkastelun sekä luonto- ja maisemaselvityksen, rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen sekä arkeologisen inventoinnin pohjalta.

Alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavaehdotukseen sekä siihen liittyviin asiakirjoihin ja toteaa niiden perusteella seuraavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualueelle sijoittuu maakunnallisesti arvokas Nivan kylämaisema sekä maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde Lotokan hovi. Lisäksi alueella on useita seudullisesti tai paikallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita.

Kaavatyötä varten suunnittelualueelta on laadittu rakennettua



kulttuuriympäristöä koskeva selvitys (Saatsi Arkkitehdit 2018). Museo totesi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaluonnokseen antamissaan lausunnoissa selvityksen olevan pääpiirteittäin asianmukainen, mutta vaativan vielä tarkennuksia esimerkiksi kohteista esitettyjen valokuvien osalta. Kaavaluonnoksen jälkeen selvitystä on täydennetty ja tarkennettu. Lisäksi kohteita on arvioitu ja tarkasteltu 6. syyskuuta 2021 järjestetyssä työneuvottelussa. Täydennetyt inventoinnit ja neuvottelun perusteella on saatu asianmukaiset lähtökohdat alueen rakennetun kulttuuriympäristön tarkasteluun.

Alueellisen vastuumuseon näkökulmasta kaavaehdotuksessa on osoitettu kiitettävä määrä rakennusperintökohteita ja ratkaisulla suunnittelualueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet tulevat pääpiirteittäin asianmukaisesti huomioiduksi. Kohteiden osalta museolla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Museo kuitenkin esittää, että kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta vielä tarkennetaan seuraavasti:

- Kaavamerkinnän SR-2 (kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde) määräykseen lisäys ”museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista”
- Kaavaselostuksen sivujen 51 ja 52 sk ja SR-1 kaavamääräystä koskeva teksti muutetaan samaan muotoon kuin kaavakartassa (mm. pois sanat ”ilman lupaa”)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueen arkeologinen kulttuuriperintö on merkitty kaavakartalle esimerkillisellä tavalla, eikä museolla ole asiasta huomautettavaa. Museo kuitenkin ehdottaa, että selostuksen sivulla 37 esitettyyn taulukkoon lisätään muiden perustietojen oheen kunkin kohteen yksilöllinen muinaisjäännöstunnus, sillä tämä edistää kaavan käytettävyyttä.

Yhteyshenkilönne Pohjois-Karjalan alueellisessa vastuumuseossa ovat arkeologi Ville Hakamäki (ville.hakamaki@joensuu.fi, 050 301 8302) sekä rakennetun kulttuuriympäristön amanuessi Mikko Westman (mikko.westman@joensuu.fi, 050 305 8408).

Museonjohtaja Tarja Raninen-Siiskonen

Amanuessi / rakennettu ympäristö Mikko Westman

Vastine: SR-2-kohteen kaavamääräykseen tehdään ehdotetun mukainen lisäys. Kaavaselostuksen merkinnät on korjattu vastaamaan kaavamääräyksiä sekä muinaisjäännöstunnukset on lisätty taulukkoon ehdotuksenne mukaisesti.

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

Niva-Ohvanan osayleiskaava on edennyt ehdotusvaiheeseen. 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.

Luonnosvaiheen jälkeen merkittävimmät muutokset kohdistuvat mm. Niemenokan alueen MT-alueiden muuttamiseen M-alueiksi, jotta hajarakentaminen olisi alueella mahdollista. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointia on täydennetty puutteellisten kuvien osalta ja muiden kulttuuriperintökohteiden aluerajauksia tarkennettu. Kaavaehdotukseen on rantavyöhykettä osoittava rajaus tuotu luonnosta lähemmäksi rantaviivaa, enintään 150 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

ELY-keskus lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Rantavyöhyke:

Kaavaluonnoksessa rajaus alueen osalle, jolta rantarakennusoikeus on siirretty rakennusalueelle (rantavyöhyke), oli osoitettu noin 200 metrin etäisyydelle kaikista vesistöjen rantaviivoista. Luonnoksesta saadun kriittisen yleisöpalautteen jälkeen on kyseistä rajausta siirretty ehdotukseen 150 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Mielipiteisiin annetuissa vastineissa kuitenkin todetaan: ”Se, että kuuluuko alue rantavyöhykkeeseen, voidaan tarvittaessa ratkaista tapauskohtaisesti kaavatilanteesta huolimatta. Rakennushanketta suunniteltaessa tutkitaan, tukeutuuko suunniteltu rakentaminen rantaan ja varataanko rakentamisella todellisuudessa ranta maanomistajan käyttöön vai ei.” Tämä nostaa kysymyksen rajauksen tarpeellisuudesta, mikäli sillä ei tosiasiallisesti ole tutkittu rantavyöhykkeen laajuutta.

Vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen ranta-alueen suunnittelutarve on avattu mielipiteisiin annetuissa vastineissa, saattaa kategorisen rajauksen osoittaminen kaavakartalla johtaa maanomistajan ymmärrykseen, että rajauksen ulkopuolella ei ole esteitä haja- tai lomarakentamiselle. MRL 72 §:n tarkoittama rantavyöhyke voi ulottua kuitenkin jopa 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja ranta-alue tätäkin laajemmalle, jolloin rakentaminen tällaiselle alueelle ei välttämättä ole mahdollista.

ELY-keskus esittää harkittavaksi vaihtoehtoa, jossa ko. rajausta ei osoiteta kaavakartalla, vaan kaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että ranta-alueen ja –vyöhykkeen rakennusoikeus on tilakohtaisesti osoitettu AO-, AO/RA-, RA- ja RA- 1-alueille ja muilta osin MRL 72 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä ja -alueella rakentaminen ei ole sallittua. Tällöin myöskään mainittu rajaus ei rajoita rakentamista niillä alueilla, joilla rantavyöhykkeen voidaan katsoa olevan 150 metriä kapeampi alue. Mikäli kaava tulisi voimaan esitetyn kaltaisella rajauksella, tulkitsee ELY-keskus, että kaavasta tulisi hakea poikkeamista jokaisessa sellaisessakin tapauksessa, jossa rakentaminen sijoittuisi rajauksen sisälle, mutta kuitenkin MRL 72 §:n tarkoittaman rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

Edellä mainittu seikka liittyy myös osin Pieni-Onkamolla sijaitsevan Reposaa- ren rakentamismahdollisuuksiin. Saareen on rantarakennuspaikkojen ulkopuoliset alueet osoitettu merkinnällä M ja rajaus alueen osalle, jolta rantarakennusoikeus on siirretty rakennusalueelle, jättää saaren keskiosaan alueen, jonka ELY-keskus tulkitsee olevan M-kaavamääräyksen mukaisesti hajarakentamisen mahdollistavaa aluetta. ELY-keskus kehottaa harkitsemaan, onko uuden vakituisen asumisen mahdollistaminen saareissa tarkoituksenmukaista.

Emätilaselvitys ja mitoitus:



Kaavan mitoituseriaatteet on käsitelty kaavaselostuksessa. Emätilaselvitys, johon uusien rantarakennuspaikkojen osoittaminen perustuu, on lisätty kaavaehdotusasiakirjojen liitteeksi.

Kaavaselostuksessa kerrotaan sivulla 38 muunnetun rantaviivan menetelmästä. Selostuksen mukaan vesistöjen rantaviivan pituudet mitataan emätilakohtaisesti viidenkymmenen metrin janoina. Liitteenä olevassa emätilaselvityksessä oikaistujen rantaviivojen pituudet on kuitenkin ilmoitettu jopa viiden metrin tarkkuudella.

Muunnettua rantaviivaa käsittelevässä kaavaselostuksen luvussa on myös esitelty ns. Etelä-Savon malli ja kuvallisesti sekä sanallisesti havainnollistettu rantaviivan muuntamiseen liittyviä kertoimia erilaisilla rantaosuuksilla. Etelä-Savon malli on yleisesti hyväksytty ja käytetty malli laskettaessa muunnetun rantaviivan pituutta. Tällöin huomioon otetaan mm. niemien ja lahtien kapeus. Kaavaselostuksen mukaan (s. 38) ”mitoitusrantaviivasta on myös tehty tarpeen mukaan mitoitussyöhykkeiden mukaiset vähennykset”. Tällä viitataan kaavaselostuksen sivulla 41 esitettyihin vähennyskertoimiin, jotka perustuvat sivujen 42–43 kartoilla esitettyihin mitoitussyöhykkeisiin.

ELY-keskus katsoo, että Etelä-Savon mallin mukainen muunnetun rantaviivan määrittäminen perustuu rannan muotoihin ja etäisyyksiin lähimmistä rannoista. Rantarakentamisen edullisuusvyöhyketarkastelu (mitoitussyöhykkeet) puolestaan perustuu rannan luonto- ja muihin arvoihin.

Muunnetussa rantaviivassa kyse tulisi olla kaavaselostuksessa esitetystä Etelä-Savon mallin mukaisesta muunnoksesta. Tämän jälkeen emätilojen alueelle osoitettaisiin enintään mitoitussyöhykkeen mahdollistama määrä rakennuspaikkoja muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Tämä tulisi selkeästi osoittaa kaavan emätilatarkastelussa.

Kaavaselostuksen mukaan Joensuun rantarakentamisen lupaperiaatteissa on perinteisesti huomioitu rakentamattomat tai ennen vuotta 1969 rakentuneet emätilat osoittamalla niille uusi rakennuspaikka, vaikkei mitoitusrantaviivan määrä periaatteiden mukaan riittäisikään. ELY-keskus pitää maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta oikeudenmukaisena, että rakentamattomalle emätilalle voidaan osoittaa rakennusoikeus, vaikka mitoituseriaatteet eivät tätä sallisi. Sen sijaan tulkinta siitä, että kaikille ennen vuotta 1969 jo rakennetuille emätiloille tulisi antaa lisärakennuspaikka korkeaksi nousevasta mitoituksesta huolimatta, ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole maanomistajien tasapuolista kohtelua, sillä se nimenomaisesti mahdollistaa korkeampia mitoituksia toisiin emätiloihin nähden. Eräissä tapauksissa jää myös epäselväksi, miksi useamman kuin yhden uuden rakennuspaikan saavan emätilan mitoitukseksi sallitaan kaavassa esitettyä enimmäismitoitustilaa 6 korkeampi mitoitus.

ELY-keskus pitää edellä mainittua yhden lisärakennuspaikan periaatetta ongelmana erityisesti silloin, kun sen mukaisesti koko emätilan ranta varataan rakentamiseen, kuten kaavaehdotuksenkin alueella on tapahtumassa. MRL 73 §:n mukaisesti ranta-alueille tulee jättää riittävästi yhtenäistä rakentamattomaa aluetta. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu, jos jonkin emätilan koko ranta-alue varataan rakentamiseen ja vapaat ranta-alueet osoitetaan muiden emätilojen alueelle.

Pieni-Onkamo on ekologiselta tilaltaan tyydyttävässä kunnossa. Järvelle on



paineiksi tunnistettu hajakuormitus ja sisäinen kuormitus. Järveä on laskettu 1930- luvulla ja lasku on ollut noin 1 metrin. Niin kuormitus kuin aikaisempi vedenlasku vaikuttavat vesistön nykytilaan. Koska lisäksi Pieni-Onkamo on myös valtakunnallisesti arvokas lintualue (Finiba), esittää ELY-keskus harkittavaksi sen rannoilla Pyhäselkää alhaisempaa mitoitusohjearvoa.

Yksittäisiä havaintoja mitoituksesta:

Emätilaselvityksessä on virhe kiinteistön 167-409-55-20 rakennuspaikkojen määrässä. Kaavakartalla kiinteistön alueelle on osoitettu kahdeksan uutta rakennuspaikkaa (taulukossa 1+7).

Emätilalle 632-401-55-7 ei emätilaselvityksessä ole esitetty koko emätilan yhteismitoitusta. Lisäksi rakennuspaikkoja on kiinteistölle 167-409-55-25 ilmoitettu 1+5, kun todellisuudessa olemassa olevia rakennuspaikkoja on kaavakartalle merkitty 2 (+ 5 uutta). Emätilan mitoituksiksi on (sinisellä pohjaväriellä) esitetty 55:7 näyttäisi yhteensä kahdeksalla rakennuspaikalla nousevan 7,7:ään.

Emätilalle 632-401-97-33 on osoitettu viisi uutta rakennuspaikkaa viiden olemassa olevan lisäksi. Kymmenellä rakennuspaikalla emätilan mitoituksiksi muodostuu 7,3. Jo neljänkin uuden rakennuspaikan osoittaminen ylittäisi kaavassa esitetyn mitoituksen ja uusien rakennuspaikkojen osoittamisperusteen. Ratkaisulle ei ole esitetty perusteluja.

Kaavaselostuksen sivun 39 mitoitustaulukossa on virhe Matkalammen rakennuspaikkojen määrässä. Kaavakartalla Matkalammen rannalle on osoitettu 9 rakennuspaikkaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö:

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Saatsi Arkkitehdit, 2018) muutamista kohteista on puutteellinen valokuva-aineisto. Kaavaluonnoksen vastineessa todetaan, että inventoinnin puutteellisia valokuvia on täydennetty maastokäynnin myötä kesän 2021 aikana. Täydennettyä kuvamateriaalia hyödynnettiin muun muassa työneuvottelussa, jossa suunnittelualueen kohteita arvoettiin. Tämän jälkeen kaavaan tehtiin tarpeelliseksi nähdyt muutokset.

Kaavaratkaisussa rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät asiat on otettu huomioon esimerkillisesti ja ratkaisu vahvistaa suunnittelualueen arvokkaan rakennusperinnön vaalimista.

Kaavakartalla suojeltavat ja arvokkaaksi osoitetut rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty selkeällä tavalla, jolloin välttytään tulkinnanvaraisuuksilta esimerkiksi asemakaavataso suunnittelussa ja luvituksissa.

Kaavakartalla olevan sk-merkinnän kaavamääräys olisi syytä mainita vastavalla tavalla myös kaavaselostuksessa.

Luontoasiat:

ELY-keskus pitää hyvänä, että luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat perinnemaisemakohteet on osoitettu kaavassa ja tulevat siten otetuksi huomioon alueen maankäytössä. Kaavamääräykseen olisi hyvä lisätä selostuksessa mainittu MRL 43.2 §:n mukainen toimenpiderajoitus.



Luo-1-merkinnällä on osoitettu vesilain 11 §:n tarkoittamat suojellut vesiluontotyytit. Kaavamääräystä on syytä tarkentaa vastaamaan lain säännöstä siten, että alueella on kielletty metsätalouden lisäksi kaikki toiminta, joka voi vaarantaa kohteiden luonnontilan säilymisen.

Metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt on osoitettu luo-2-merkinnällä. Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi kohteille on suositeltavaa lisätä kaavamääräykseen MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Kaava-alueelle ulottuva Oriveden-Pyhäselän saaristot -Natura-alue tulee osoittaa kaavakartalla nat-merkinnällä ja kaavamääräykseksi ehdotetaan seuraavaa: "Natura 2000-verkoston sisältyvä alue, jonka suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa vaarantaa".

ELY-keskus kiinnittää edelleen huomiota eri luo-alueiden merkitsemistekniikkaan. Esimerkiksi Varteuksen edustalla Niemennokan länsiosassa on osin päällekkäisistä luo-2- ja luo-3-alueista liki mahdotonta erottaa kumpi alue ulottuu mihinkin.

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut maankäytön johtava asiantuntija Tarja Pirinen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine: Rantavyöhykkeen rajausta tulee pitää alueena, jolta kiinteistöjen emätilatarkastelun mukainen rantarakennusoikeus on osoitettu kaavaan rantarakennuspaikkoina. Vastineissa esitetty kommentti tarkoittaa sitä, että tätä rantavyöhykkeen leveyden tarkastelua ei koko laajan kaava-alueen rannoilta pysty täysin aukottomasti tekemään, ja kuten myös lausunnossanne mainitsitte, on tämä leveys tapauskohtainen. Mielestämme rajausta on kuitenkin hyvä olla kaavakarttaan merkitty, sillä se tuo suurimmassa osassa tapauksia jo selkeyden siihen, mikä on rantarakentamista ja mikä ei. Mahdollisia tulkinnanvairaisia tapauksia ratkomme sitten poikkeamisluvulla. Reposaaren voidaan tulkitä olevan kokonaisuudessaan MRL 72 §:n tarkoittamaa ranta-alueita, eikä sinne sallittaisi muodostaa rakennuspaikkoja suoralla rakennusluvalla.

Emätilatarkastelussa käytetty oikaistu rantaviiva mitataan 50 metrin janoissa, mutta tämä ei tarkoita, että luvut pyöristyisivät 50 metrin tarkkuudelle. Luvut esitetään viiden metrin tarkkuudella. Mitoitusrantaviivan määrä on ensiksi laskettu Etelä-Savon mallia käyttäen, jonka jälkeen tästä luvusta on tehty kaavan mitoitusvyöhykkeiden mukaiset vähennykset. Tämä lopullinen luku on esitetty mitoitusaulukoissa. Tähän ratkaisuun on päädytty sen takia, että Pyhäselän ja Pieni-Onkamon rannoilla saman emätilan, ja jopa saman kiinteistön, alueella sijaitsee useampia mitoitusvyöhykkeitä. Samaa tilaan voi kuulua esimerkiksi joen rantaa, saaria tai rantoja, joilla on luontoarvoja. Tämän takia taulukossa ei käytännössä ole mahdollista esittää riittävän yksinkertaisella tavalla eri mitoitusvyöhykkeiden mukaisia rakennuspaikkojen enimmäismääriä. Mielestämme selkein tapa on suorittaa tämä laskutoimitus, ilmoittaa lopullinen luku taulukossa ja suhteuttaa se kaavan enimmäismäärään, joka siis on kuusi rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometriä kohden. Näin myös eri emätilojen mitoituksia on mahdollista vertailla keskenään.

Pieni-Onkamon mitoituksesta on ollut puhe kaavan aiemmissa vaiheissa ja viranomaisneuvotteluissa. Kaavassa on päädytty käyttämään samaa kuuden rakennuspaikan maksimia kuin Pyhäselän rannoilla. Tämän laskeminen ei merkittävästi vaikuttaisi osoitettavien rakennuspaikkojen määrään. Alueen



rantojen luontoarvot huomioidaan jo mitoituksessa. Uusilla lomarakennuspaikoilla ei myöskään ole merkittävää vaikutusta vesistön laatuun, vaan tämä johtaa juurensa järven vedenpinnan laskuun.

Emätilataulukossa nostamanne virheet eivät ole varsinaisia virheitä, vaan luvut johtuvat siitä, että olemassa oleviin rakennuspaikkoihin on laskettu myös jo ennen vuotta 1969 muodostetut rakennuspaikat, joita ei kuitenkaan uusia rakennuspaikkoja osoitettaessa oteta laskuihin mukaan. Tämä näennäisesti nostaa mitoitusta näillä emätiloilla liian korkeaksi. Todellisuudessa rakentamisen määrä on emätilakohtaisesti osoitettu tasapuolisesti. Emätilataulukkoon on lisätty sarake, josta näkee monta emätilan rakennuspaikoista on muodostettu jo ennen poikkileikkausajankohtaa.

Matkalammen luvuissa on taulukon osalta virhe, tämä on korjattu.

Sk-merkinnän kaavamääräys on korjattu selostukseen.

Kaavaselostuksessa ollut määräys perinnebiotooppien (luo) osalta oli virheelinen. Kaavakartassa oleva määräys on oikea, meille ELY-keskuksen ehdottama. Määräystä ei ole tarpeen muuttaa. Luo-1-merkinnän määräystä on täsmennetty ehdottamanne mukaisesti. Luo-2-merkinnälle emme nähneet perusteita osoittaa erillistä MRL 43.2 §:n mukaista toimenpiderajoitusta. Alueen suojelu hoituu riittävällä tasolla metsälain kautta.

Luo-alueissa on kaavakartalla valitettavasti edelleen päällekkäisyyksiä. Luontoselvityksestä voi tarkistaa kunkin kohdetyypin rajaukset ja tarkemmat kuvaukset. On myös hyvä huomata, että esim. erillislainsäädännön kautta suojeltujen kohteiden tapauksissa alueiden rajaukset määräytyvät näiden lakien mukaan. Kaavan rajaukset ovatkin näiltä osin informatiivisia.

Natura-alue ja sitä koskeva kaavamerkintä on lisätty kaavaan.

Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala ry, MTK:n metsälinja, Lausunto

Muistutus koskien Niva-Ohvanan osayleiskaavaehdotusta

Kiitämme mahdollisuudesta lausua Niva-Ohvanan osayleiskaavaehdotuksesta.

Kuten kaavaehdotuksessa todetaan, yleiskaavassa suunnittelualue on suurilta osin maa- ja metsätalousaluetta. Kaavalla on näin ollen mitä suurimmissa määrin vaikutuksia maa- ja metsätalouteen. On tärkeää, että nämä vaikutukset tulevat mahdollisimman selkeästi ja ymmärrettävästi kuvatuiksi kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä. Mikäli kaavalla päädytään asettamaan selkeitä rajoituksia metsätaloudelle, tulee vaikutukset arvioida nykyistä kattavammin.

Kaavassa on esitetty, että MY-alueilla määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n perusteella, että osayleiskaavaan rajatuilla maa- ja metsätalousalueilla, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), metsänhoitosuosituksen vastaisia hakkuita tai maisemaa muuttavia toimenpiteitä ei saa tehdä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n tarkoittamaa maisematyölupaa. Merkintä on kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain vastainen ja näin ollen puiden kaatamista koskeva maisematyölupavelvoite tulee MY-alueiden osalta poistaa.



Kaavamääräyksissä on esitetty luonnon monimuotoisen kannalta erityisen tärkeät alueet erilaisin luo-merkinnöin. Katsomme, että on maanomistajan kannalta ongelmallista rajata kaavakartalle alueita, jotka tulevat huomioiduksi jo lakien perusteella mahdollisissa metsätalouden toimenpiteissä. Kaavaan ei ole tarpeen lisätä sellaisia kaavamerkintöjä, jotka jo lakien perusteella tulevat otetuiksi huomioon. Luo-merkintä on usein suojeltavaa kohdetta huomattavasti laajempi, jolloin se voi aiheuttaa epäselvyyttä ympäröivien alueiden metsänkäsittelyssä. Muun muassa näistä syistä emme kannata ainakaan laaja-alaista luo -merkintöjen käyttämistä kaavoituksessa.

Joensuussa 24.1.2022
Harri Välimäki Johtaja
Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala ry.

Laura Harjunpää Kenttäpäällikkö, lakimies
MTK/Metsänomistajat -linja

Vastine: MY-alueita koskeva huomautus pitää paikkansa. Maisematyölupaa ei voi enää vaatia puiden hakkuista. MY-alueen kaavamääräys muotoillaan niin, ettei maisematyölupaa enää vaadita.

Luo-merkinnöin on osoitettu kaavassa perinnebiotoopit, vesilain 11 §:n mukaiset luontotyytit, metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeä elinympäristöt sekä luonnonsuojelulain 49 §:n mukaiset Euroopan Unionin luontodirektiivin liitteessä IV tarkoitettujen eläinlajien esiintymisalueet. Metsälain 10 §:n mukaiset kohteet perustuvat Metsäkeskuksen aineistoon, muuten merkintöjen rajaukset perustuvat konsultin laatimaan luonto- ja maisemaselvitykseen. Suunnitelmaessa maa- ja metsätaloustoimenpiteitä, ohjaa em. lait näillä alueilla tehtäviä toimenpiteitä. Esimerkiksi metsälain 10 §:n mukaisten kohteiden ajantasaisten rajaukset löytyvät Metsäkeskukselta. Kun kyse taas on rakennushankkeiden luvittamisesta, noudatetaan kaavaa. Mikäli luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita ei merkitä kaavaan, on riskinä rakennushankkeiden salliminen näille arvokkaille alueille. Tästä syystä alueet tulee esittää kaavakartalla.

Joensuun Nivan kyläyhdistyksen ry:n muistutus Niva-Ohvanan osayleiskaavaan

Nyt esillä oleva kaavaluonnos ei edelleenkään ota huomioon kylän kehittämistä kokonaisvaltaisesti. Kylän eri osat ovat nauhakylää, jossa asutus on luonnostaan asettunut kylän eri osiin. Niemennokka, Nivanlampi, Nivansalo ja Kaunisniemi. Kylän niin sanottua keskustaa ei voida osoittaa. Luonnoksessa esitetyt vakituisen asumisen kriteerit eivät perustu lakiin.

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 vakituisen asumisen paikkana. Joidenkin tilojen osalta niitä ei ole ollenkaan. Lisäksi Niemennokassa on paljon suojelulle varattuja alueita, joiden vaikutus on maankäytön kannalta rajoittava.

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

Niemennokan alue on niemessä, joten lähes kaikki tilat ovat ranta-alueita. Usealla tilalla ainoat tai luontevimmat rakennuspaikat ovat rantavyöhykkeellä.



Sellainen rajaus, että vakituinen asuminen on mahdollista vain rajatulla alueella Nivantien varrella tai hajarakentamisoikeuden perusteella niemen sisäosissa, rajoittaa perusteettomasti kiinteistönomistajien mahdollisuuksia esimerkiksi luovuttaa lapsilleen rakennuspaikkoja omilta mailtaan.

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 suoraa 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. Kaksi operaattoria on tehnyt vuoden alussa päätöksen rakentaa Nivaan valokuituverkko, kilpailu liittyjistä on käynnissä. Operaattorit ainakin uskovat kylän kehittämiseen ja asukkaiden viihtymiseen Nivassa.

Maaseudulla asuvat kustantavat itse monia sellaisia toimintoja, jotka taajamissa ovat yhteiskunnan vastuulla. Muun muassa yksityisteiden osalta päävastuu on tieosakkailta. 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.

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)

Joensuun Nivan kyläyhdistys ry:n puolesta
Pertti Raatikainen, puheenjohtaja

Vastine: Kaavassa käytetyt periaatteet vakituisen asumisen mahdollistavien rakennuspaikkojen osoittamiseen mukailevat kaupungin omaksumaa vakiintunutta käytäntöä. Vakituinen asuminen rannoilla voidaan sallia, jos se tukeutuu jo olemassa olevaan infraan ja vakituiseseen asumiseen. Yleiskaavan sisältövaatimukseen kuuluu MRL 39 §:n mukaisesti, että kaavassa tulee huomioida mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö sekä yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys. Vakituisen asumisen mahdollisesti hallitsematon leviäminen kaavaratkaisujen johdosta tekisi kaavasta em. pykälän vastaisen. Joensuussa on myös rantaosayleiskaavoja, joissa ei esitetä ollenkaan uutta vakituista asumista rannoille, vaan niissä keskitytään puhtaasti loma-asumiseen. Niva-Ohvanan kaavan tapauksessa on kuitenkin katsottu, että edellytykset myös uuden vakituisen asumisen osoittamiseen Nivan kylän läheisyydessä ovat olemassa. Alueella on ennestään vesi- ja viemäriverkosto, yleinen tie lähellä, kylämäistä asutusta ja koulukyydit järjestetty.



Laajemmalti vakituisen asumisen sallimista rannoille ei voi kuitenkaan pitää MRL:n näkökulmasta tarkoituksenmukaisena. Rannoilla sijaitsee runsaasti pieniäkin loma-asuntojen rantarakennuspaikkoja, jolloin käyttötarkoituksen muutosten salliminen voisi luoda hyvinkin tiheää vakituista asutusta alueella, joka sijaitsee jo selkeästi syrjässä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta ja asutuksesta.

Myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ei toteutuisi laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna, sillä ehdottamanne linja poikkeaisi merkittävästi kaupungin omaksumasta lupakäytännöstä. Tästä poikkeava kaavaratkaisu asettaisi aiemmin hyväksytyjen kaavojen maanomistajat epätasa-arvoiseen asemaan.

Koska Niemennokan ranta-alueet ovat pääosin loma-asumisen käytössä, tulee myös rantojen nykyinen käyttötarkoitus ja nykykäyttäjät ottaa huomioon. Vakituisen asumisen lisääminen rannoilla voi vaikuttaa kielteisesti loma-asumisen viihtyvyyteen.

Ranta-alueita ohjaavalla yleiskaavalla voi vain rajatusti osoittaa muuta kuin loma-asutusta. Kaupunki ohjaa vakituisen asumisen sijoittumista asemakaavoituksella. Muistutus ei em. perusteella aiheuta muutoksia kaavaan.

MAANOMISTAJIEN MUISTUTUKSET

Muistutus 1.

NIVA-OHVANA yleiskaava, muistutus tilan xxx osalta

Rantarakentaminen

Ensisijainen tavoite on edelleen saada kaksi erillistä rantarakennuspaikkaa tilalle (Nykyinen RA1 ja lisäksi AO/RA). Jos se ei ole mahdollista, niin sitten yksi laajempi rantarakennuspaikka merkinnällä AO/RA/1. Alue tulee olla kaavaluonnoksessa esitettyä suurempi. Perusteluna suuremmalle alueelle on lisärakentamiselle soveltuva alue maasto-olosuhteiden vuoksi (korkeusasema keskivedenkorkeuteen nähden, jyrkkä rinne ja maastonmuodot).

Rantarakentamisen alueen suuntaa antava rajaus on alla olevassa kuvassa. Rajauksessa ei ole huomioitu kaavan 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.

16.12.2021 julkaistussa kaavassa on edelleen rajattu rakennusoikeus RA1 merkinnällä, vaikka asiasta on tehty 28.5.2021 palaute ja keskusteltu kaavoittajan kanssa.

Lisäksi kaavan rakennusalueen rajaus on suurelta osin rakentamiseen täysin kelpaamatonta aluetta. Kyseinen niemi on korkean veden aikaan käytännössä saari ja suuri osa rakentamiseen osoitetusta alueesta on korkeamman veden aikaan veden alla. Vaatisi huomattavia maantäyttöjä vesialueelle, jotta olisi kaavan mukaan rakennuskelpoista aluetta.



Kaavasta näkee hyvin, että kun vapaaehtoisesti on jätetty rantaa rakentamatta tämän tilan osalta, niin naapurit ovat sen sijaan saaneet enemmän rakennusoikeutta ja vieneet tämän tilan osalta rakennusoikeuden. Yhdenvertaisuus ja tasa-arvo ei toteudu. Aiemmin annetulla palautteella ei ole ollut myöskään mitään vaikutusta ranta-alueen rakentamisoikeuteen eikä rajaukseen.

Vastine: Rakennuspaikan rajaus on muutettu ehdotetun mukaiseksi. Tulva-vaara huomioiden rakennuspaikan siirto on tarkoituksenmukainen. On hyvä muistaa, että kyseessä on edelleen yksi rakennuspaikka, jolloin rakennusten tulee tulla samaan pihapiiriin. Kuten luonnosvaiheen palautteessa on todettu, edellytyksiä uuden rakennuspaikan tai nykyisen rakennuspaikan muuttamiseksi AO/RA-rakennuspaikaksi ei kaavan periaatteiden perusteella ole.

Muistutus 2.

Hei!

Soittelin kaavakarttaan maatalousalueeksi merkityistä alueista, eli pelloista. Karttaan on merkitty pelloksi metsää ja sovimme, että laitan skannauksen metsäsuunnitelmasta mistä näkee tarkemmin mikä on peltoa ja mikä metsää ja haluaisin, että metsä merkitään metsäksi ja pelto pysyy peltona.

Eritoten liitteessä näkyvien peltonumeroiden 20 ja 8 ympäröivät metsät voisi joskus hamassa tulevaisuudessa soveltua muuhunkin kuin maatalouskäyttöön niin niitä ympäröivät metsät olisi tärkeää merkitä muuksi kuin maatalousalueeksi.

Kysymys. Onko mahdollista siirtää metsäkuvion 17 olevaa rantavyöhykelinjaa joitakin kymmeniä metrejä järvelle päin? Siinä on kiva koivusaareke mäen päällä jos joskus haluaa taloa tehdä.

Vastine: MA-merkinnän rajausta on tarkennettu lähettämäsi kartan ja kaupungin pohjakarttojen avulla. Rantavyöhykkeen leveyttä ei ole perusteita muuttaa. Alueen rantarakennusoikeus on rantavyöhykkeen alueelta osoitettu omarantaisille rakennuspaikoille. Mikäli tulevaisuudessa halutaan rakentaa rantavyöhykkeen sisäpuolella M-alueille, arvioidaan tällöin tapauskohtaisesti, onko kyseessä sisämaan rakentaminen vai rantaan tukeutuva rakentaminen. Tarvittaessa hakemuksia ratkotaan poikkeamisluvilla.

Muistutus 3.

Kiinteistömme pihapiirin läpi menee yksityistie joka on ollut käytössä jo ennen vanhempimme muuttoja paikalle (vuonna 1963). Tietä käyttää kaksi ympärivuotisesti asuttua taloutta ja yksi vapaa-ajan talous.

Mahdollinen tuleva lisäasutus kiinteistömme läheisyyteen tulisi alentamaan kiinteistömme arvoa mm siksi, että tiellä liikkuminen lisääntyisi huomattavasti. Tämä taas aiheuttaisi kohdallamme kohtuutonta haittaa, häiriötä ja lisäksi turvattomuutta.

Piha-alueet kuuluvat KOTIRAUHAN piiriin. Uuden yksityistien rakentaminen tonttimme kautta on mahdoton tontin muodon ja pienuuden vuoksi.

Pyydän että otatte huomioon yllä olevat seikat kaavan laadinnassa.



Kiinteistömme sijaitsee osoitteessa xxx

Vastine: Asiasta on jo kaavaluonnosvaiheessa lausuttu ja keskusteltu puhelimitse. Kaavassa ei tehdä tielinjauksia. Yksitysteiden käyttö perustuu maanomistajien välisiin rasitesopimuksiin. Kaavaratkaisuilla ei merkittävästi vaikuta alueen teiden käytön määriin.

Muistutus 4.

Nivan xxx sijaitsevaan xxx tilaan kuuluvat vanhat rakennukset ovat huomiota kulttuuri- ja maisemaselvityksessä ja näin myös tulevassa kaavassa, lähinnä maisemallisista syistä suojelun arvoisiksi. Niistä tien eteläpuolella sijaitsevat vanhatupa ja lato ja pohjoispuolella sijaitsee entinen navetta. Nämä kaikki ovat jo huonossa kunnossa. Etenkin vanhatupa ja navetta ovat jo niin lahoja ja luhistumisvaarassa, että ehdotan niiden poistamista suojeltavista kohteista. Ohessa kuvia rakennusten kunnosta.

Vastine: Rakennukset ovat kuvien ja annetun selostuksen perusteella erittäin huonokuntoisia, joten suojelumerkintää voidaan pitää rakennusten osalta kohutuottomana. Nämä rakennukset rajataan suojeltujen rakennusten ulkopuolelle.

Muistutus 5.

xxx rannalla jo olemassa olevat kaksi ja kaavassa ehdotettu yksi uusi vapaa-ajan rakennuspaikka tulee kaavassa määrittää asuin/vapaa-ajan rakentamiseen. Ainakin xxx tilalla omistamamme rakennukset, osoitteessa xxx, vastaavat rakennus- ja muulta tekniikaltaan nykyisiä asuinrakennuksia: täydellinen sähköistys, vesijohto omasta kaivosta, sisä WC ja viemäri umpisäiliöön. Käyttökin on, varsinkin näin korona-aikana, ympärivuotista. xxx vapaa-ajan asunnot eivät sijainniltaan ja tekniikaltaan poikkeaa olemassa olevista alueen asuinrakennuksista. Kaavaehdotus ei kohtele alueen maanomistajia tasapuolisesti.

Vastine: Kaavaselostuksen kappaleessa 10.3 on kerrottu kaavan periaatteet, joiden mukaisesti rakennuspaikat voidaan osoittaa ympärivuotisen asumisen mahdollistavalla AO/RA-merkinnällä. Teidän kiinteistönne tapauksessa nämä edellytykset eivät täyty. Kaavoituksen näkökulmasta lomarakennuksen tekniset ominaisuudet eivät muodosta syytä sallia ympärivuotinen asuminen. Lomarakennusta ei siis voi rakentaa teknisiltä ominaisuuksiltaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi ja olettaa, että tällä tavalla oikeuden vakituiseen asumiseen saisi. Kaavan periaatteet pohjautuvat rakennuspaikkojen sijaintiin suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Tässä painavat etäisyydet infraan, koulukyytilinjaan sekä olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen.

Maanomistajien tasapuolisella kohtelulla tarkoitetaan samassa asemassa olevien maanomistajien tasapuolista kohtelua. Kaava-alueen maanomistajat eivät kuitenkaan kaikki ole samassa asemassa. Vakituiseen asumisen tarkastelussa tämä tarkoittaa sitä, että rakennuspaikat sijaitsevat erilaisilla paikoilla, erilaisten etäisyyksien päässä. Ne rakennuspaikat, jotka sijaitsevat yhtenevän etäisyyden päässä olemassa olevasta infrasta, koulukyytilinjasta ja kylämäisestä asutuksesta ovat keskenään samassa asemassa, eli näille kaikille on osoitettu sama kaavamerkintä (AO/RA). Ne rakennuspaikat, jotka puolestaan sijaitsevat yhdyskuntarakenteen näkökulmasta syrjemmässä ovat myös keskenään samassa asemassa, sillä näille osoitettu kaavamerkintä on myös yhtenäinen (RA).

Muistutus 6.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu | kaavoitus

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

Muistutus Niva-Ohvana osayleiskaavaehdotukseen

Yleistä

Omistan osayleiskaavan suunnittelualueella olevat tilat xxx ja xxx. Tilani sijaitsee xxx kylällä.

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. Rantoja myötäillen tilalla on mantereeseen kuuluvaa rantaviivaa noin kaksi kilometriä. Tila on ollut suvun hallussa yli sata vuotta.

Minulla on kolme lasta, joista kukaan ei ole sulkenut pois mahdollisuutta muuttaa tilalle asumaan. Lasten ammatit ovat sellaisia, että ne mahdollistavat maaseudulla asumisen. Kaavaehdotuksen heikkous sekä oman tilani että koko xxx kylän kannalta se, että koko kaava-alueelle esitetään vain hyvin rajatusti uusia rantaan rajoittuvia ympärivuotisen asumisen mahdollistavia rakennuspaikkoja tai oikeutta muuttaa nykyisten lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitusta ympärivuotisen asumisen mahdollistavaksi.

Ymmärtäisin jotenkin halun välttää uuden asutuksen syntyminen, jos kysymyksessä olisi jokin syrjäinen korpiseutu, jossa ei ole mitään entistä asutusta, ei koulukuljetuksia yms. Mutta xxx on vireä, elinvoimainen ja haluttu asuinalue. Mikäli alueella on myytävänä asuinpaikkoja, myyntiajat lyhyitä. xxx sijaitsee lyhyen matkan päässä Hammaslahden taajamasta, kouluista, palveluista ja joukkoliikennesyhteisistä. Alueen elinvoiman kannalta olisi erittäin tärkeää, että alueella olisi asumisen mahdollisuuksia halukkaille. On paljon ihmisiä, joiden työ ja harrastukset sijoittuvat maaseudulle. Kaupungin pitää tasapuolisesti mahdollistaa asuminen myös keskusta-alueen ulkopuolella. Uudet asukkaat tuovat elinvoimaa alueelle ja pitävät osaltaan yllä alueen itse kustannettua infraa, kuten yksityisteitä. Kyse on siis täydennysrakentamisesta, jota suositetaan myös keskusta-alueella.

xxx vetovoimaisimpia asuinpaikkoja ovat rantarakennuspaikat. Päinvastoin kuin kaavaehdotuksessa, kaupungin tulisi nimenomaan mahdollistaa ympärivuotisen asumisen sijoittuminen myös rannoille, koska tällä tavoin alueelle sijoittuisi uusia kuntalaisia. Sellaiselle, joka suunnittelee asumista omakotitalossa järven rannalla, vaihtoehto ei ole omakotitalo tiiviillä uudella asuntoalueella kaupungin liepeillä. Vaihtoehto on helposti muutto kaavoitukseen toisella tavalla asennoituvaan naapurikuntaan.

Pysyvän asumisen sijoittumista niin omalle kuin muillekin xxx alueen tiloille vaikeuttaa kaavaehdotukseen sisältyvä rantavyöhykkeen leveys ja jäykkä suhtautuminen rantavyöhykkeen tilakohtaiseen tarkasteluun. Rantavyöhykettä tulisi tarvittaessa tarkastella tilakohtaisesti siten, että rantavyöhykkeen sisäpuolelle ei jäisi ympärivuotiseen asumiseen soveltuvia tosiasiallisesti rantaa varaamattomia rakennuspaikkoja. Oman tilani osalta kohtuuttomuuteen johtaa myös se, että ”erityisten luontoarvojen” takia tilani rantarakennuspaikkojen määrää on alennettu. Lähes kilometrin pituinen rantakaistale on varustettu luo-merkinnällä, joka estää ja haittaa rannan käyttämistä.

Huomautuksia yksittäisiin kaavaluonnoksen kohtiin



Vakituisen asumisen rakennuspaikkojen sijoittaminen

Kaavaselostuksessa asetetut kriteerit vakituisen asumisen rakennuspaikkojen sijoittamiselle ovat keinotekoiset.

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

Itselläni on kolme lasta, jotka mahdollisesti voisivat sijoittua vanhan kotitilansa maille asumaan. He olisivat tulevaisuuden veronmaksajia ja kaupungin elinvoimaisuuden ylläpitäjiä. Eri sukupolvien asuminen lähekkäin loisi turvaverkkoja kumpaankin suuntaan: vanhemmat voivat olla lapsiperheiden tukena ja lapset iäkkäiden vanhempiensa. 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 päällystetty vilkkaasti liikennöity tie, joka on täysin verrattavissa yleiseen tiehen.

Vaatus 100 metrin etäisyydestä nykyiseen jätevesiviemäriin on myös 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 viemäriinjan rakentamisesta kaivuineen ja putkineen on noin 15 euroa / metriä + arvonlisävero.

Kun Niemennokan alue on jo keskitetyn talousveden piirissä, on vain ajankysymys, kun viemäriinjan ulotetaan Niemennokan tien varren asukkaille. Niemennokka olisi jo keskitetyn viemäroinnin piirissä, mikäli mahdollisuutta viemäriin liittymiseen olisi tarjottu ennen kuin useimmat Niemennokkalaiset olivat ehtineet lainsäädännön pakottamina hankkimaan kiinteistökohtaiset puhdistamot. Nämä järjestelmät on rakennettu yli 10 vuotta sitten. Järjestelmien käyttöikä on noin 15–25 vuotta.

Keskitettyyn jätevesijärjestelmään liittyminen ei ole ainoa lain mukainen tapa huolehtia jäteveden puhdistamisesta. Esimerkiksi hajarakentamisoikeudella toteutettavilta kohteilta ei vaadita liittymistä keskitettyyn viemärijohtoon. Olenaisista on, että järjestelmä on toimiva ja täyttää lainsäädännön vaatimukset.

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 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 (esim. vähintään 10 vakituisen asumisen asuinpaikkaa tien varrella). Niemennokantie on tällainen tie. Niemennokantie on koulukuljetusreitti nyt ja tulevaisuudessa. Nuorimmat kylän asukkaat ovat alle vuoden ikäisiä.

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

Vaatus tältä osin:

xxx-tilan alueelle mantereelle merkityt RA tontit tulee muuttaa AO/RA tontiksi.

xxx-tilan rantasaunan kohdalle merkitty RA-1 tontti tulee muuttaa AO/RA tontiksi ja toissijaisesti RA tontiksi Kyseessä on hyvä rakennuspaikka lähellä tilan nykyistä talouskeskusta.

Rantavyöhykkeen rajaus

Kaavaehdotuksen mukainen rantavyöhykkeen rajaus on tarpeettoman laaja ja jäykkä. Rajaus kohdistuu erityisesti Niemennokan alueen kiinteistöihin, koska suurin osa kiinteistöistä rajautuu Pyhäselkään ja useiden kiinteistöjen 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 tosiasiallisesti edes varaa rantaa.

Laaja rantavyöhykkeen rajaus vie monilta tiloilta tavanomaisen mahdollisuuden luovuttaa perhepiiriin kuuluville asuinrakennuspaikkoja tilan alueelta. Periaatteessa myönteinen asia eli ranta muuttuukin elinmahdollisuuksia heikentäväksi tekijäksi ja rasitteeksi. Kaavan outous on siinä, että alueelle kyllä sallitaan rakentaminen – kunhan ei rakenna rannalle ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua rakennusta. 150 metrin päähän rannasta saa sitten rakentaa vapaasti ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua rakennusta.

xxx tila on muodoltaan rantaa myötäilevä. Leveä rantavyöhyke jättää ns. kuivan maan rakentamiselle vain pieniä mahdollisuuksia. Merkittävien kuivan maan rakentamispaikka oli tämänhetkisen kaavaehdotuksen mukaan pellolla. Pellolle rakentaminen ei olisi maiseman eikä maatalouden harjoittamisen kannalta edullista.

Muistutuksen liitteenä olevaan karttaan on merkitty ehdotus, jonka mukainen rantavyöhykkeen rajaus jättäisi muutamia rakentamiseen sopivia paikkoja rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Jo karttatarkastelusta käy ilmi, että kyseiset paikat eivät ole ns. rantaa varaavia vaan sijoittuisivat luontevasti peltoaukean reunoilla oleville kumpareille. Kyseisten paikkojen kohdalla todellinen ranta-viiva on kaukana, koska kovan maan ja järven välissä 50–100 metrin levyinen luomerkinnällä varustettu luhta-alue. Luhta itsessään ja kaavassa oleva luomerkintä estävät tosiasiallisesti rannan käyttämisen virkistystarkoituksiin. Rakennuspaikat sijoittuisivat luontevasti maalaismaisemaan peltojen reunoilla



oleville hieman ympäristöstä oleville kumpareille eli juuri sellaisille paikoille, joissa maaseudulla ja tälläkin alueella on perinteisesti talot rakennettu. Rakennuspaikalla ei olisi mitään tekemistä rannan kanssa. Asia olisi ratkaisutavissa teknisenä tarkennuksena kaavakarttaan. Siitä huolimatta asia tulisi tarkasteltavaksi rakennusluvan yhteydessä mutta lähtökohtana olisi, että kysymyksessä on ns kuivan maan rakennuspaikka.

Kaavoituksen kanta, jonka mukaan rantavyöhykkeen raja on ohjeellinen ja että se, onko kyseessä rantaa varaava paikka, ratkaistaan vasta rakennuslupaprosessin yhteydessä on maanomistajan kannalta kohtuuton. Voidakseen tietää, onko paikalle mahdollista rakentaa ympärivuotinen rakennus, olisi maanomistajan ensin laadituttava rakennusluvan hakemista varten tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset. Sen jälkeen haettava rakennuslupaa. Lopputulos olisi epävarma ja mahdollisesti turhasta rakennusluvan hakemisesta syntyisi maanomistajalle useiden tuhansien eurojen turhiksi jäävät kustannukset.

Vaatus: Rantavyöhyke tulisi teknisenä tarkennuksena määritellä liitekartan vaihtoehdon B mukaisesti. Rajauksen muutos jättäisi rantavyöhykkeen ulkopuolelle peltoalueen itäreunan, johon jäisi hajarakentamissääntöjen mukaisesti käytettäväksi pieni kaistale rakentamiseen soveltuvaa maata. Se, että alue ei ole tosiasiallista rantavyöhykettä eikä rakentaminen olisi rantaa varaavaa, on helposti sekä maastossa että kartalta todettavissa. Liitteenä myös valokuva, josta ilmenee linjausvaihtoehdon kohdalla olevan luomerkinnällä varustetun luhta-alueen leveys ja varsinaisen rannan sijainti.

AM

Maatilan pihapiiri tulisi varustaa useissa Joensuun kaavoissa käytetyllä AM merkinnällä, mikä mahdollistaisi tilan kehittämisen.

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 perusteltu 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. xxx, xxx, xxx ja xxx -nimiset saaret. Siirron edellytyksenä olisi nykyisen rakennuksen purkaminen.

Luo-2

Viitasammakoiden esiintymisalue on esitetty liian laajana ja kattaa xxx-tilan mantereeseen 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 ranta-sauna- ja venerantakäytössä olevalle osalle rantaviivaa ja ilmeisesti osin rannalla olevalle metsätalous- ja laidunalueelle. Luo-merkinnällä on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia sen vaikuttaessa rakennuspaikkojen määrään.

Luontoselvityksen mukaan viitasammakoiden esiintyminen on tutkittu pistomaisin käynnerein eikä pitkien rantakaistojen koko pituudelta (Niva-Ohvana osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys, kohta 5.3.2.) Kun otetaan huomioon selvityksen vaikutus kaavan laatimiseen, kaavan mitoittamiseen ja rakennuspaikkojen sijoittamiseen, selvityksen laatimistapa on täysin riittämätön ja ylimalkainen siihen, että alue varustetaan luo-merkinnällä.

MY kaavamerkintä

MY kaavamerkintä tulee poistaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan maisematyö lupa ei ole tarpeen puiden kaatamiseen yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella.

Kaavamerkintä on myös sisällöltään epäselvä. Kaikilla metsäalueilla, ranta-alueet mukaan lukien, on noudatettava metsälakia, joka asettaa säännöt hakkuutoimenpiteille. Kaavaluonnoksen muotoilu, että metsänhoitosuosituksen vastaisille hakkuille on oltava maisematyö lupa, on sisällöltään epämääräinen.

xxx 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 saattaviin tuloihin.

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

Kaavaluonnokseen sisältyvän rakennuspaikan siirto



Kaavaehdotukseen sisältyvä tilan eteläreunassa pellon laitaa sijoitettu rakennuspaikka on sijoitettava xxx-saareen karttaliitteen mukaisesti. Saamani tiedon mukaan aiemmin esittämäni paikkaan sijoitettu lomarakennuspaikka estäisi myöhemmin edes sen selvittämisen, olisiko kyseiseen paikkaan myöhemmin sijoitettavissa hajarakennusoikeuden perusteella ympärivuotisen asumisen rakennuspaikka.

Muuta

Varaan mahdollisuuden täydentää tätä muistutusta.

Rantavyöhykkeen rajausta liitekartan mukaisessa paikassa tulisi todeta tarvittaessa maastossa.

Joensuussa 24.1.2022

Liitteet

1. karttaliite, johon on merkitty esitykseni rantavyöhykkeen rajaukseksi
2. valokuva, josta ilmenee tilani kohdalla olevan luhta-alueen leveys
3. havainnekuva vaihtoehdon B rantavyöhykerajauksen mahdollistamasta rakennuspaikasta peltoalueen itäreunassa. Vaihtoehtoinen vyöhykerajaus merkitty mustalla katkoviivalla ja kaavaehdotuksen mukainen vyöhykerajaus punaisella katkoviivalla. Käytännössä esitykseni mahdollistaisi rakentamisen pellolle pistävään niemekkeeseen. Rannan ja rakennuspaikan väliin jäisi kumpare, metsä ja luhta. Etäisyyttä avoveteen jäisi noin 150–170 metriä.
4. Esitetty rakennuspaikka xxx-saareessa.

Vastine: Kaavaselostuksen kappaleessa 10.3 on kerrottu kaavan periaatteet, joiden mukaisesti rakennuspaikat voidaan osoittaa ympärivuotisen asumisen mahdollistavalla AO/RA-merkinnällä. Teidän kiinteistönne tapauksessa nämä edellytykset eivät täyty. Kaavoituksen näkökulmasta lomarakennuksen tekniset ominaisuudet eivät muodosta syytä sallia ympärivuotinen asuminen. Lomarakennusta ei siis voi rakentaa teknisiltä ominaisuuksiltaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi ja olettaa, että tällä tavalla oikeuden vakituiseen asumiseen saisi. Kaavan periaatteet pohjautuvat rakennuspaikkojen sijaintiin suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Tässä painavat etäisyydet infraan, koulukyytilinjaan sekä olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen.

Kaavassa käytetyt periaatteet vakituisen asumisen mahdollistavien rakennuspaikkojen osoittamiseen mukailevat kaupungin omaksumaa vakiintunutta käytäntöä. Vakituinen asuminen rannoilla voidaan sallia, jos se tukeutuu jo olemassa olevaan infraan ja vakituiseen asumiseen. On myös rantaosayleiskaavoja, joissa ei esitetä ollenkaan uutta vakituista asumista rannoille, vaan niissä keskitytään puhtaasti loma-asumiseen. Niva-Ohvanan kaavan tapauksessa on kuitenkin katsottu, että edellytykset myös uuden vakituisen asumisen osoittamiseen Nivan kylän läheisyydessä ovat olemassa. Alueella on ennestään vesi- ja viemäriverkosto, kylämäistä asutusta ja koulukyydit järjestetty. Laajemmalti vakituisen asumisen sallimista rannoille ei voi kuitenkaan pitää tarkoituksenmukaisena. Myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ei toteutuisi laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna, sillä tämä linja poikkeaisi merkittävästi aikaisemmasta kaupungin omaksumasta loppukäytännöstä. Kyseessä on myös yleiskaava, jolla voi vain rajatusti osoittaa muuta kuin loma-asutusta. Kaupunki ohjaa vakituisen asumisen sijoittumista asemakaavoituksella.



Rantasaunan kohdalle merkitty rakennuspaikka on normaali RA-paikka.

Rantavyöhykkeen leveyttä ei ole perusteita muuttaa. Alueen rantarakennusoikeus on rantavyöhykkeen alueelta osoitettu omarantaisille rakennuspaikoille. Mikäli tulevaisuudessa halutaan rakentaa rantavyöhykkeen sisäpuolella M-alueille, arvioidaan tällöin tapauskohtaisesti, onko kyseessä sisämaan rakentaminen vai rantaan tukeutuva rakentaminen. Tarvittaessa hakemuksia ratkotaan poikkeamisluvilla.

Erillistä AM-kaavamerkintää ei ole tarpeen osoittaa. Maatilan sijaitsee M-alueella, jolla rakentamista ohjaa kaupungin rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys mahdollistaa maatilan kehittämiseen liittyvän rakentamisen.

Rakennuspaikkojen määrään sekä luo-2 merkintään on otettu jo kaavan luonnosvaiheen vastineessa kantaa, eikä niihin ole tässä lisättävää. Muistutus ei näiltä osin aiheuta muutoksia kaavaan.

xxx-luodon olemassa oleva rakennuspaikka on merkitty kaavaan. Kyseessä on alle hehtaarin saari, jolle ei nykyäänösten mukaan voisi uutta rakennuspaikkaa osoittaa. Tämän takia sen rakennuspaikkaa tai rakennusoikeutta ei myöskään voi siirtää muualle.

MY-alueet säilyvät kaavassa, mutta niiden kaavamerkinnästä poistetaan maisematyöluvan vaatimus. Maisematyölupaa ei voi vuonna 2021 voimaan tulleen MRL:n muutoksen jälkeen enää vaatia puiden hakkuista.

Rakennuspaikka on siirretty muiden rakennuspaikkojen joukkoon, jossa se oli myös kaavaluonnoksessa. Lähtökohtaisesti kaavassa saarten rakennusoikeus on siirretty mantereeseen rakennuspaikoille. Tässä tapauksessa on kuitenkin mahdollista siirtää yksi xxx-saaren uusista rakennuspaikoista xxx-saareen muistutuksenne mukaiselle paikalle. Näin saariin muodostettavien rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei muutu.

Muistutus 7.

NIVA-OHVANA OSAYLEISKAAVA

KIITOKSET

Heti alkuun kiitokset siitä, että Niemenokan maatalousalueet (MT) tullaan muuttamaan M-alueiksi. Tämä mahdollistaa rakentamisen rakennusluvalla ja muunkin kuin tilakeskuksen yhteyteen tehtävän maataloutta palvelevan rakennuksen. Kuten kaavaluonnoksessa todetaan, tämä on todellisen käytön ja asuttuna pitämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

MUTTA.....

Toisaalla kaavaluonnoksessa tätä asuttuna pitämisen periaatetta lyödään molemmille korville! Kohdassa 10.3. on vakinaiselta asunnolta /loma-asunnon muuttamiselta vakinaiseksi vaadittavat parametrit, kaikkiaan viisi parametriä. Niistä ainakin kolmen tulisi toteutua loma-asuntoa vakinaiseksi muutettaessa.

1. 100 metrin etäisyys viemäriverkkoon

Viemäriverkosto kiertää pääosin Nivan lenkin mukaisesti, sanotaan kaavaluonnoksessakin. Asukkaat ovat täällä rakentaneet omia jätevesijärjestelmiä. Kukaan ei voisi siis rakentaa, viemäriverkkoa ei ole.

2. 100 metrin etäisyys vesijohtoverkkoon.

Se on helpommin saavutettavissa. Itselläni tosin matka on n kilometri ja 165m



porakaivo.

3. 500 metrin etäisyys koulukyytilinjaan.

Koulukyytilinjan parametrit eivät ole kiveen hakattuja, mutta nykyisellään em vaatimus on saavutettavissa.

4. 500 metrin etäisyys yleiseen tiehen.

Jos ja kun kylätie on yleinen, ehdot täyttynevät suurimmalta osalta. Paitsi minun ja sisareni maiden osalta.

5. 500 metrin etäisyys YKR-aineiston (2018) mukaiseen kylämäiseen taajamaan. Kaavaluonnoksessa kuvataan aluetamme: siellä vuorottelevat pellot, metsät ja aluetta halkovaan tiehen ja peltoihin tukeutuvat tilat. Täältä ei siis löydy tiivistä kyläkeskusta, vain nauhamaisesti tien varteen ripoteltuja taloja. Riittävän matkan päähän toisistaan sijoitettuja. Kun rakennuslupia haetaan, tulisi edellä mainitut parametrit jättää pois käytännöstä.

SILLÄ.....

Joensuun strategia 2021 – 2025 on ”**JOENSUU – IDÄN HOUKUTTELEVIN**”. Tärkeimmiksi toimintaa ohjaaviksi arvoiksi on valittu toimiminen

- yhdessä
- yhdenvertaisesti
- rohkeasti
- kestävästi

Monet strategiassa mainitut tavoitteet (sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille, symmetrinen kaupunki, kaupunkikeskustan kehittäminen), ne ovat tarkoitettut kantakaupungissa asuville. Mutta: turvallinen ja toimiva arki ja KAUPUNGIN KOKONAISVALTAINEN KEHITTÄMINEN, ne voisivat koskea myös meitä, liitoskuntien syrjäalueilla asuvia.

Rohkenen lopuksi sanoa, että meidän kannattaa pyrkiä olemaan IDÄN HOUKUTTELEVIN. Ja tiedostamaan se, että hyvin erilaisilla houkutuksilla on kysyjänsä. Myös maaseutumaisella asumisella on kysyjänsä. Ja Joensuun kaupunki on niin vetovoimainen, kuin sen taaimmainen kolkkinen on. Rakennetaan sitä porukalla.

Niemennokassa 24.1.2022

Vastine: Kaavassa käytetyt periaatteet vakituisen asumisen mahdollistavien rakennuspaikkojen osoittamiseen mukailevat kaupungin omaksumaa vakiintunutta käytäntöä. Vakituinen asuminen rannoilla voidaan sallia, jos se tukeutuu jo olemassa olevaan infraan ja vakituisen asumiseen. Yleiskaavan sisältövaatimukseen kuuluu MRL 39 §:n mukaisesti, että kaavassa tulee huomioida mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen sekä yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys. Vakituisen asumisen mahdollisesti hallitsematon leviäminen kaavaratkaisujen johdosta tekisi kaavasta em. pykälän vastaisen. Joensuussa on myös rantaosayleiskaavoja, joissa ei esitetä ollenkaan uutta vakituista asumista rannoille, vaan niissä keskitytään puhtaasti loma-asumiseen. Niva-Ohvanan kaavan tapauksessa on kuitenkin katsottu, että edellytykset myös uuden vakituisen asumisen osoittamiseen Nivan kylän läheisyydessä ovat olemassa. Alueella on ennestään vesi- ja viemäriverkosto, yleinen tie lähellä, kylämäistä asutusta ja koulukyydit järjestetty.

Laajemmalti vakituisen asumisen sallimista rannoille ei voi kuitenkaan pitää MRL:n näkökulmasta tarkoituksenmukaisena. Rannoilla sijaitsee runsaasti pieniäkin loma-asuntojen rantarakennuspaikkoja, jolloin käyttötarkoituksen



muutosten salliminen voisi luoda hyvinkin tiheää vakituista asutusta alueella, joka sijaitsee jo selkeästi syrjässä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta ja taajamasta.

Myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ei toteutuisi laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna, sillä ehdottamamme linja poikkeaisi merkittävästi kaupungin omaksumasta lupakäytännöstä. Tästä poikkeava kaavaratkaisu asettaisi aiemmin hyväksytyjen kaavojen maanomistajat epätasaarvoiseen asemaan.

On myös hyvä muistaa, että kaavaratkaisu on aina nykytilanteen ja nykyisen lain mukainen. Lainsäädäntö ja kunnan kaavoitusta ohjaava politiikka voivat tuki muuttua. Mikäli kaupunki päättää joskus laatia uuden poliittisen linjauksen, jonka mukaan vakituinen asuminen rannoilla sallitaan koko kaupungin alueella entistä laajemmin, voi sitten kaavoja muuttaa tai käyttötarkoituksia ratkoa myös poikkeamisluvilla

Koska Niemennokan ranta-alueet ovat pääosin loma-asumisen käytössä, tulee myös rantojen nykyinen käyttötarkoitus ja nykykäyttäjät ottaa huomioon. Vakituisen asumisen lisääminen rannoilla voi vaikuttaa kielteisesti loma-asumisen viihtyvyyteen. Ulkopaikkakuntalaiset eivät käytännössä ole pyytäneet mahdollisuutta muuttaa loma-asuntoaan vakituisen asuinkäyttöön.

Ranta-alueiden rakentamista ohjaavalla yleiskaavalla voi vain rajatusti osoittaa muuta kuin loma-asutusta. Kaupunki ohjaa vakituisen asumisen sijoittamista asemakaavoituksella. Muistutus ei em. perusteella aiheuta muutoksia kaavaan.

Muistutus 8.

Muistutus Niva-Ohvana osayleiskaavan ehdotukseen

Niva-Ohvana osayleiskaava esittää Nivan vanhan kyläkoulun (xxx tilan rakennukset) asettamista pihapiireineen suojeluluokitukseen SR-1. Ostimme xxx-tilan vuonna 2008 Pyhäselän kunnalta. Tällöin talo eikä ulkorakennus ollut suojeltu eikä myyjän mukaan rakennus enää täyttänyt suojelun perusteita. Tämä vaikutti ostopäätökseen merkittävästi.

xxx aiemmin kouluna ja myöhemmin leirikeskuksena toiminut päärakennus on ollut jo pitkään asuinkäytössä. Pitkällinen asuinrakennuskäyttö ei tule selvityksissä eikä kaavassa selkeästi esiin, ja näin ollen tämä seikka on saattanut vaikuttaa korkean suojelumerkinnän asettamiseen. Yksi rakennusten suojeluperusteista on, että rakennus palvelee alkuperäisessä tarkoituksessaan tai on yhteisölle muuten tärkeässä roolissa. Nyt talo on ollut yksityisomistuksessa pitkään, meidänkin omistusaikanamme jo 14 vuotta yhden perheen kotina. Näin ollen se ei ole enää olemassa yhteisöä varten, vaan käyttötarkoitus on toinen.

Tilan päärakennus on rakennusteknisesti tavanomainen. Sisätilat on remontoitu 1970-1980 -luvulla, eikä korjauksia ole tehty rakennusperinteitä kunnioittaen. Talon julkisivu on rikkonainen, mm. rakennuksen kaikki ikkunat on uusittu 2000-luvulla. Myös piippujen katkaisun myötä uuneja on tehty käyttökelvottomiksi. Päärakennus on elänyt vuosikymmenten aikana käyttötarkoitustaan mukailleen. Ulkorakennus on huonokuntoinen ja sisältää lahoja rakenteita. Se ei sisällä erikoisia rakennusteknisiä seikkoja, jotka tukisivat SR-l-suojelumerkinnän saamista. Omistajina haluamme pitää huolta kodistamme, ja



sen ylläpito vaatii korjauksia ja remontointia. Pelkäämme, että suojelumerkintä ja siitä seuraavat vaatimukset eivät kuitenkaan tue rakennuksen säilymistä, vaan hankaloittavat talon ylläpitoa ja kunnostusta. Luulemme, että suojelumerkintä laskee omistuksemme rahallista arvoa.

Koemme, ettei meitä ole informoitu riittävällä tasolla kaavan tekemisestä ja sen vaikutuksista omistamaamme kiinteistöön kaavoitusprosessin aikana. Emme ole saaneet riittävää informaatioita siitä, millä perusteilla suojelumerkintää ollaan laatimassa ja mitä rakennuksen mahdollinen suojele käytännössä tarkoittaa. Olemme pyytäneet Saatsi arkkitehtien 2018 toimittamassa raportissa lähteenä käytettyä Outi Suorannan selvitystä vuodelta 2005 nähtäväksi. Tätä ei kuitenkaan ole onnistuttu meille toimittamaan. Mielestämme meitä ei osallistettu prosessissa riittävästi.

Korostamme, että talo on asuinkäytössä yksityisenä kotina. Haluamme jatkossakin pitää talomme kunnossa ja kunnioittaa sen historiaa. Talon ja tilan pihapiirin hengen säilyttäminen on osa omia intressejämme. Talon kuuluu kuitenkin palvelu asujiensa käyttötarkoituksia, ja taloa täytyy olla mahdollista korjata sen vaatimalla tavalla.

Ymmärrämme kohteen suojeltavuuden sen kylälle tärkeän historian perusteella. Toimiessaan yhteisölle tärkeässä roolissa, on se kuitenkin aina palvelut sen hetkistä käyttötarkoitustaan. Näin ollen talo muuttumisen pysäyttäminen tähän hetkeen ei mielestämme olisi perusteltua. Jotta xxx tilan historia voi jatkua, tulee sen pysyä joustavana ja mahdollistavana paikkana, jossa myös tulevat sukupolvet voivat elää elämäänsä.

Yllä mainituin perusteluin esitämme, että Niva-Ohvanan osayleiskaavassa xxx tilan SR-1-merkintä poistetaan, tai vähintään lievennetään SR-2-merkinnäksi.

Joensuussa 21.1.2022

Vastine: Olemme pahoillamme, mikäli tiedonsaanti ei ole ollut riittävää. Kaavassa suojeltavaksi esitetyt kohteet ovat olleet tiedossa jo luonnosvaiheesta lähtien, mukaan lukien teidän rakennuspaikkanne. Myös rakennetun kulttuuriympäristön selvitys on ollut verkossa nähtävillä jo OAS-vaiheesta alkaen. Selvityksessä rakennuksenne on esitetty suojeltaviksi. Pyyntöä Suorannan tekemän inventoinnin lähettämistä emme ole saaneet. Joka tapauksessa Niva-Ohvanan osayleiskaavan rakennussuojelukohteet on arvioitu kyseessä olevan Saatsi Arkkitehtien selvityksen myötä, eikä vanhassa Joensuun seudun yleiskaavaa varten tekemässä inventoinnissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin kohdekortissa on tosiaan virheellisesti merkitty, että kyseessä olisi leirikeskus. Se että rakennus on asuinkäytössä ei kuitenkaan vaikuta sen suojeluarvoon alentavasti. Rakennusten historia yltää 1800-luvulle asti, ja matkan varrella niillä on ollut paikallisesti merkittävä rooli kouluna. Se on rakennuskohteena monipuolisen, paikallisesti merkittävän ja pitkälle ulottuvan historiansa puolesta suojelumerkinnän arvoisen.

Kaavassa esitetty suojelumerkintä ei estä rakennusten normaalia käyttöä, korjaamista, remontointia ja ylläpitoa. Luvanvaraisuus koskee rakennusten purkamista. Rakennukset ovat nykyisellään hyvässä kunnossa, eikä suojelumerkintä ole täten kohtuuton. Merkintää ei ole edellä mainitun perusteella taroituksenmukaista muuttaa.

