

## Ehdotus Niva-Ohvana osayleiskaavaksi

KRAKLIK 27.04.2021 § 59

Niva-Ohvanan osayleiskaavasta on valmistunut luonnos.

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

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

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

Niva-Ohvanan osayleiskaavan vesistökohtaiseksi mitoitukseksi esitetään seuraavaa:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Niva-Ohvanan osayleiskaavan luonnoksen ja siihen sisältyvän mitoituksen,

asettaa sen julkisesti nähtäville 21 vuorokauden ajaksi sekä

pyytää siitä lausunnot tarpeellisilta tahoilta.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli asiantuntijana kuultavana kokouksen alussa.

KRAKLIK 07.12.2021 § 163

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

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

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

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

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

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

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

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 26.04.2022 § 64

Kaupunkirakennelautakunta päätti 07.12.2021 (§ 163) asettaa osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävänä 16.12.2021–24.01.2022 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin seitsemän viranomaislausuntoa, lausunto yhdistykseltä sekä kahdeksan muistutusta maanomistajilta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

1. Natura 2000 -alue ja kaavamääräys lisätty.
2. Luo-1-merkinnän kaavamääräystä täsmennetty.
3. Luo-2-alueiden rajaukset ajantasaistettu Metsäkeskuksen aineistosta.
4. MY-alueen kaavamääräys muutettu, maisematyölupaa ei enää vaadita.
5. MA-alueen rajausta pienimuotoisesti tarkennettu.
6. M-alueen kaavamääräystä täsmennetty.
7. Venevalkamien kaavamerkintä päivitetty.
8. Nivan uimarannan merkintä lisätty.
9. Suunnittelutarvealueen rajausta tarkennettu rakennusjärjestyksen mukaiseksi.
10. SR-2 -kaavamääräykseen lisätty maininta museoviranomaisen lausuntomahdollisuudesta.
11. Kiinteistön 167-409-97-17 rakennuspaikan rajausta muutettu.
12. Kiinteistöllä 167-409-55-25 oleva rakennuspaikka siirretty toiseen kohtaan.
13. Kiinteistön 167-409-97-7 yksi uusi rakennuspaikka siirretty kiinteistölle 167-409-55-25.
14. Kyläkuvallisesti arvokkaan alueen N8:n purkukuntoiset rakennukset N8c, N8d ja N8e on rajattu sk-merkinnän ulkopuolelle.

Maanomistajiin on oltu kirjeitse yhteyksissä kiinteistökohtaisten muutosten osalta.

Liitteeseen 8 (emätilatarkastelu) on myös lisätty tieto jo ennen poikkileikkausajankohtaa (1969) muodostetuista rakennuspaikoista. Lisäksi liitteet 1-3 on poistettu kaavaselostuksen lopusta, ne ovat jatkossa erillisinä liitteinä muidenkin liitteiden tavoin.

Muutokset 1-10 ovat luonteeltaan vaikutukseltaan vähäisiä teknisiä korjauksia. Näiden lisäksi yhden kiinteistön rakennuspaikan sijaintia on muutettu maanomistajan toiveesta parempaan, tulvariskin kannalta suotuisampaan paikkaan (edellisen luettelon kohta 11). Kahden kiinteistön tapauksessa rakennuspaikkoja on maanomistajan muistutuksen mukaisesti siirretty (12 ja 13). Erään maanomistajan selvityksen perusteella heidän kiinteistölle merkityt purkukuntoiset rakennukset on rajattu suojelumerkinnän ulkopuolelle, sillä niiden suojelusta voisi muodostua maanomistajalle kohtuuton taakka (14). Muut kaavasta annetut lausunnot ja muistutukset eivät antaneet aihetta muutoksille.

Lausunnot, muistutukset ja niistä annetut vastineet ovat erillisenä liitteenä.

Kaavaan tehdyt muutokset eivät anna aihetta asettaa Niva-Ohvana osayleiskaavaehdotusta uudelleen nähtäville, koska kaavaehdotusta ei ole MRA 32 §:n mukaisesti olennaisesti muutettu.

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

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Niva-Ohvana osayleiskaavaehdotuksen lausunnoista ja muistutuksista annetut vastineet ja lähettää ne muistutuksen tehneille ja lausunnon antaneille tiedoksi,

hyväksyä kaavaehdotukseen nähtävillä pidon jälkeen tehdyt muutokset ja tarkistukset ja todeta että ne eivät anna aihetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville,

täydentää kaavan liitteitä saaduilla lausunnoilla, muistutuksilla ja niistä annetuilla vastineilla ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että

kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Niva-Ohvana osayleiskaavan.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen ja vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

KH 02.05.2022 § 169

**Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Niva-Ohvana osayleiskaavan.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytönsuunnittelija Patrik Hämäläinen ja kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

**Ehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Niva-Ohvana osayleiskaavan.

**Keskustelu:**

Asiassa käytiin keskustelu, jossa kolme valtuutettua käytti puheenvuoron.

Keskustelussa ei tehty päätösehdotuksesta poikkeavia esityksiä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.