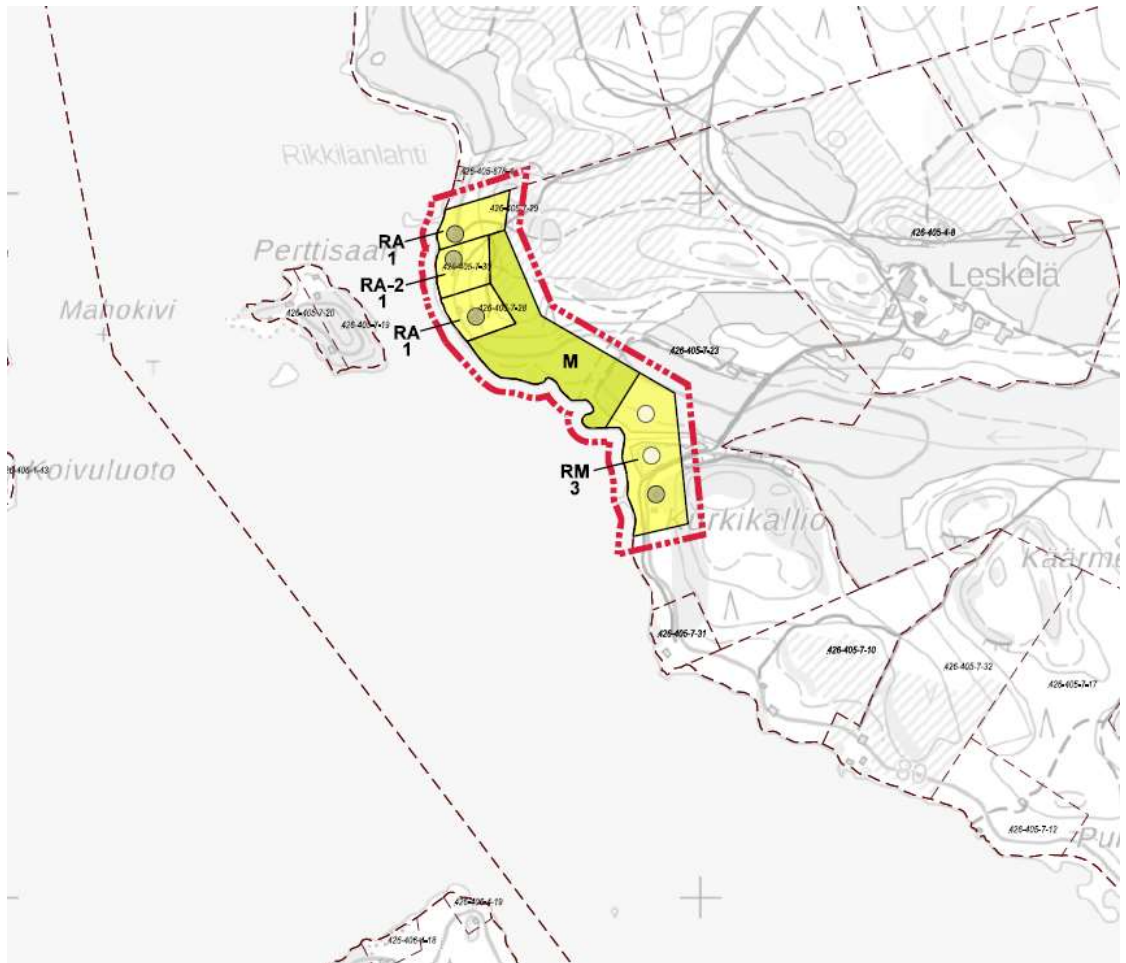


LIPERIN KUNTA

PYHÄSELÄN-TELMONSELÄN RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOS

KAAVASELOSTUS 8.8.2024



Ote kaavamuutoksista yhden osa-alueen osalta

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaavan nimi ja tavoite	1
1.2	Yleiskaavamuutosalueen sijainti ja rajausta.....	1
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Alueen yleiskuvaus	3
2.2	Väestö ja palvelut.....	3
2.3	Liikenne	3
2.4	Tekninen huolto	6
2.5	Maanomistus	7
2.6	Luonnonympäristö	7
2.7	Kulttuuriympäristö	22
3	SUUNNITTELUTILANNE.....	22
3.1	Maakuntakaava	22
3.2	Yleiskaava.....	25
3.3	Asemakaava	28
3.4	Rakennusjärjestys	28
3.5	Pohjakartta	28
4	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT)	29
5	TAUSTA-AINEISTO.....	29
6	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN	29
6.1	Yleiskaavamuutoksen tarve	29
6.2	Osalliset	30
6.3	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	30
6.3.1	Vireilletulo	30
6.3.2	Viranomaisyhteistyö	30
6.3.3	Lausunnot ja niiden huomioonottaminen (valmisteluvaihe)	30
6.3.4	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen (valmisteluvaihe)	35
6.3.5	Lausunnot ja niiden huomioonottaminen (ehdotusvaihe)	41
6.3.6	Muistutukset ja niiden huomioonottaminen (ehdotusvaihe)	45
6.3.7	Suunnitteluvaiheet.....	51
7	YLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	54
7.1	Kaavan rakenne.....	54
7.2	Aluevaraukset	54
7.3	Kaavan vaikutukset.....	56
7.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	56
7.3.2	Vaikutukset luontoon	56
7.3.3	Vaikutuksen palveluihin	57
7.3.4	Vaikutukset liikenneverkostoon.....	57
8	YLEISKAAVAN TOTEUTUS	57

Liitteet

- Yleiskaavamerkinnot ja määräykset sekä kaavamuutoskartat 7 kpl A4-tulosteina 1:10 000

Erilliset asiakirjat

- Kulttuuriympäristön tarkistus (Kaavoituspäällikkö Jukka Haltilahti 3.6.2024)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaavan nimi ja tavoite

Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavamuutos, tilojen 426-405-7-25, 426-405-7-28, 426-405-7-29, 426-405-7-30, 426-405-153-56, 426-405-153-78, 426-405-182-3, 426-405-182-12, 426-409-2-20, 426-409-3-28, 426-409-4-61, 426-409-11-37, 426-409-11-45, 426-409-11-41, 426-409-11-42, 426-409-11-43, 426-409-41-10, 426-409-41-34, 426-411-17-39 ja 426-411-17-40 osalta, sekä osittain tilojen 426-405-7-23, 426-405-162-11, 426-405-39-8, 426-405-39-11, 426-405-151-37, 426-405-153-66, 426-405-153-70, 426-405-153-79, 426-405-153-81, 426-405-153-83, 426-405-182-8, 426-409-4-17, 426-409-4-57, 426-409-9-20, 426-409-11-44, 426-409-11-49, 426-409-41-31, 426-411-17-41 ja 426-411-17-58 osalta.

Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena tehdä seuraavanlaisia pienialaisia muutoksia 14 osa-alueen osalta (kuva 1. Alueet kartalla):

- alue 1 – loma-asuntotontin osoittaminen nykytilanteen mukaisesti. RM-alueen siirto alueen pohjoisosasta alueen kaakkoisosaan sekä rajaumuutos
- alue 2 – RA-kaavatontin rajaaminen nykytilanteen mukaisesti ja muuttaminen AO:ksi sekä LV-alueen siirto
- alue 3 – kaavatontin kohdentaminen oikeaan paikkaan
- alue 4 – merkitään kaavaan oleva rakennuspaikka, mitoituksen tarkistus
- alueet 5 ja 6 – RA-tontin siirto alueen 5 länsireunalta alueen 6 länsiosaan,
- alue 7 – RA-paikan siirto alueen itäreunalta alueen länsireunaan sekä AM-alueen laajennus ja muuttaminen AM/RM-alueeksi
- alue 8 – olevan saunan rakennusoikeuden merkitseminen kaavaan
- alue 9 – RA-rakennuspaikan siirto alueen pohjoisosasta peltoalueelta alueen kaakkoisosaan paremmalle paikalle
- alue 10 – RA-rakennuspaikka muutokseen → rakennusoikeus kasvaa
- alue 11 – RA-tontti muutetaan AO-tontiksi
- alue 12 – kolmen RA-tontin muuttaminen yhdeksi RM-alueeksi
- alueet 13 ja 14 – kahden RA-tontin siirto rakennetuille paikoille alueelta 14 alueelle 13 ja osoittaminen AO-tonteiksi
- alueella 15 - kahden RA-rakennuspaikan muuttaminen AO-rakennuspaikoiksi
-

Muutoksilla ei muuteta mitoituserusteiden mukaisia rakennuspaikkamääriä.

1.2 Yleiskaavamuutosalueen sijainti ja raja

Kaavamuutosalueen osa-alueet (15 kpl) sijaitsevat Liperin kirkonkylän taajamasta kaakoon-koilliseen, Telmonselän pohjois-kaakkoisrannalla, Pieniselän länsirannalla, Piitsamonniemen etelä-länsi- ja pohjoisrannalla sekä Kaskesniemen pohjois-koillirannalla.



KUVA 1: Rantaosayleiskaavamuutosalueiden (15 kpl) sijainnit ja rajaukset.

Yleiskaavan muutosalueeseen sisältyvät seuraavat tilat kokonaan tai osittain:

- muutosalueella 1: tilat 426-405-7-28, 426-405-7-29 ja 426-405-7-30 sekä osittain tila 426-405-7-23,
- muutosalueella 2: osittain tila 426-405-39-11,
- muutosalueella 3: osittain tila 426-405-39-8,

- muutosalueella 4: tila 426-405-182-12 ja osittain tila 426-405-182-8,
- muutosalueella 5: osittain tilat 426-405-162-11 ja 426-405-182-3,
- muutosalueella 6: tilat 426-409-11-41, 426-409-11-42 ja 426-409-11-43 sekä osittain tila 426-409-11-49,
- muutosalueella 7: tilat 426-411-17-39 ja 426-411-17-40 sekä osittain tilat 426-411-17-41 ja 426-411-17-58,
- muutosalueella 8: osittain tila 426-409-9-20,
- muutosalueella 9: tilat 426-409-41-10 ja 426-409-41-34 sekä osittain tila 426-409-41-31,
- muutosalueella 10: tila 426-405-7-25,
- muutosalueella 11: tilat 426-409-2-20 ja 426-409-3-28,
- muutosalueella 12: tila 426-409-4-61 sekä osittain tilat 426-409-4-17 ja 426-409-4-57,
- muutosalueella 13: tila 426-405-153-56 sekä osittain tilat 426-405-153-66, 426-405-153-70 ja 426-405-153-79,
- muutosalueella 14: tila 426-405-153-78 sekä osittain tilat 426-405-151-37, 426-405-153-81 ja 426-405-153-83.
- muutosalueella 15: tilat 426-409-11-37, 426-409-11-44, 426-409-11-45.

Yleiskaavamuutosalueet ovat pienialaisia, yhteensä pinta-alaa on noin 34 ha.

2 Lähtökohdat

2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueet (15 kpl) sijaitsevat haja-asutusalueella Liperin keskustaajamasta kaakkoon Telmonselän pohjois-kaakkoisrannalla, Rauvanselän itärannalla, Piitsamonniemessä Pyhäselän länsirannalla ja Roukalahden koillis-itärannalla sekä Pieniselän länsirannalla. Muutosalueilla on vakituista asutusta, loma-asuntoja sekä maa- ja metsätalousalueita. Muutosalueiden lähistöllä sijaitsee muita asuinrakennuksia ja lomarakennuksia. Alueet rajautuvat maa- ja metsätalousalueisiin, viereisiin rakennettuihin naapurikiinteistöihin ja vesistöön.

Lähimmät taajamat ovat Ylämylly, Liperi ja Rääkkylä. Alueiden läheisyydessä on kattava seutu-, paikallis- ja yksityistieverkosto.

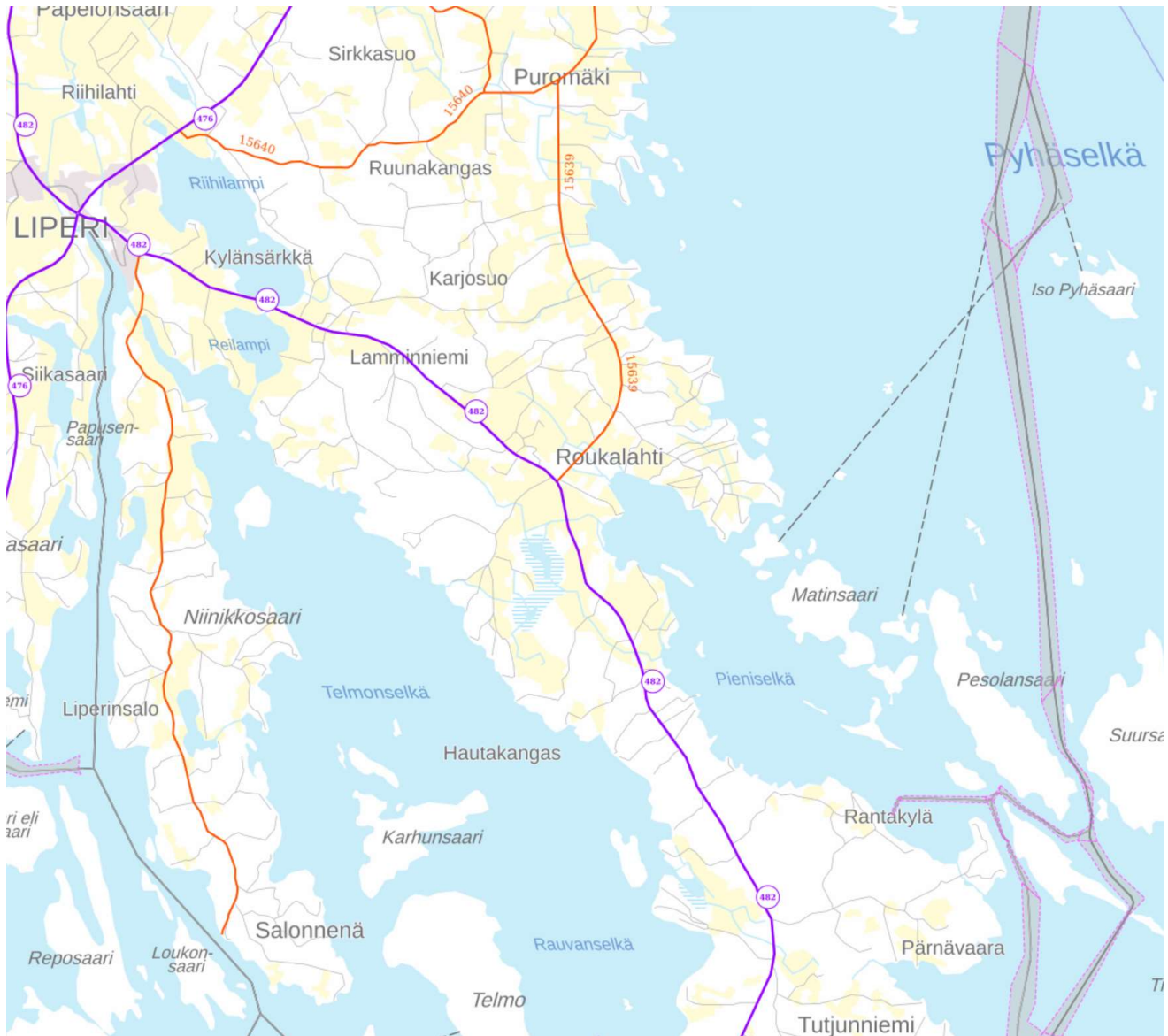
2.2 Väestö ja palvelut

Liperin väkiluku vuonna 2021 oli 11 979 asukasta (www.stat.fi kuntien avainluvut).

Julkiset palvelut, suurimmat kaupalliset yritykset ja muut palvelut löytyvät Liperin ja Ylämyllyn taajamista sekä etelässä Rääkkylän taajamasta.

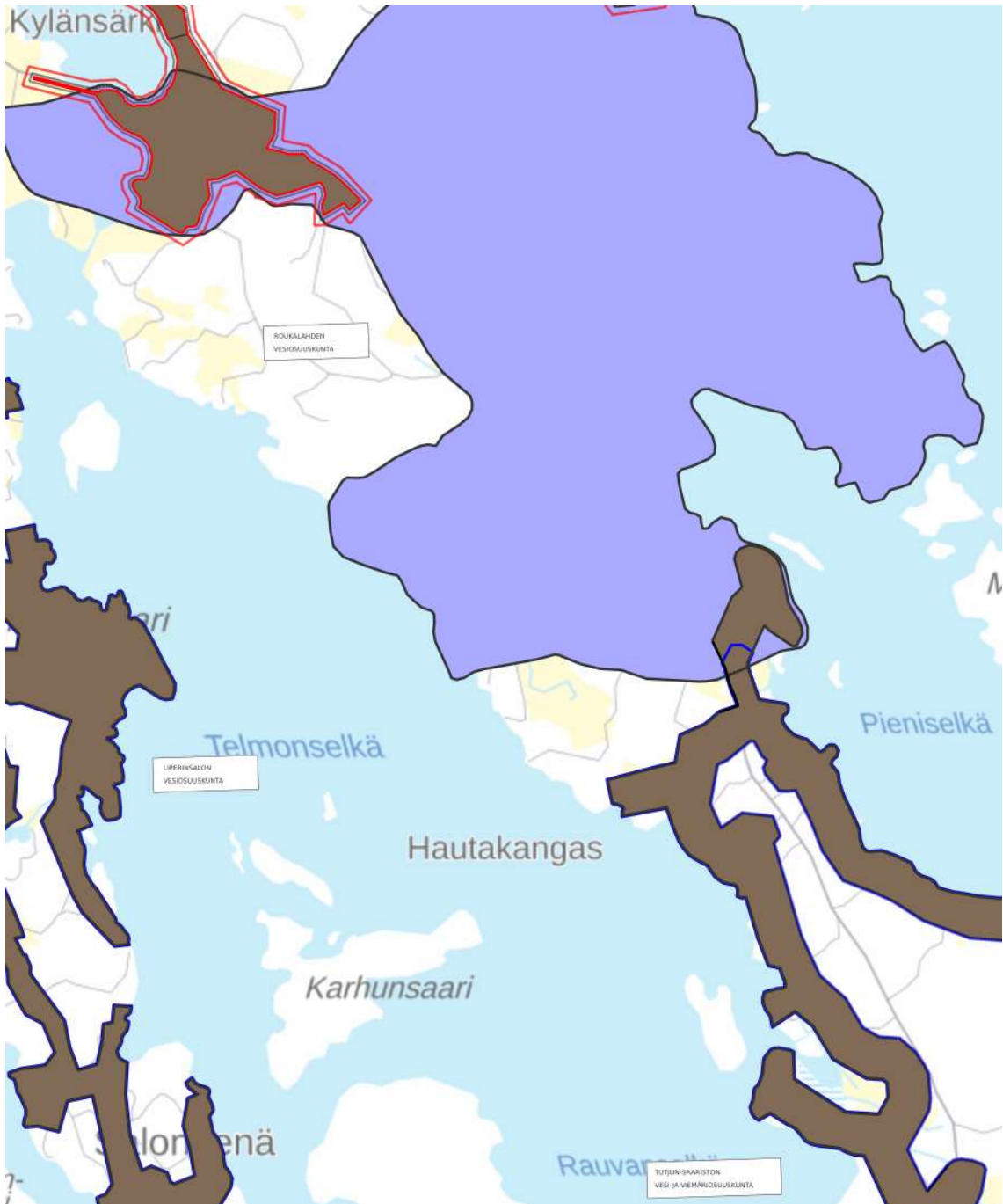
2.3 Liikenne

Liperin keskustasta kulkee seututie 482 (Tolosenmäki-Liperi-Käsämä) kaakkoon kulkien kaavamuutosalueen itäisen osan läpi luoteis-kaakkoisuuntaisesti. Liperin keskustasta koilliseen kulkee seututie 476 (Pohjoislahti-Heinävesi-Ylämylly), jolta kääntyy yhdystie 15640 (Mattisenlahti-Niva pt) itä-koilliseen ja jolta kääntyy yhdystie 15639 (Roukalahden-Puromäen pt) etelään, kulkien kaavamuutosalueen itäosan läpi, yhtyen Roukalahdessa seututiehen 482. Lisäksi alueella on kattava yksityistieverkosto.



KUVA 2: Alueen tieverkko ja vesiväylät (Väylävirasto 2023, paikkatieto.vaylapilvi.fi).

2.4 Tekninen huolto



KUVA 4: Ote vesihuollon toiminta-aluekartasta kaava-alueen kohdalta. Violetti alue: Roukalahden vesiosuuskunta, ruskea alue: Tutjun-saariston vesi- ja viemäriosuuskunta. (Liperin kunta).

Osa yleiskaavamuutosalueista sijaitsee vesijohto- ja viemäriverkostojen ulottuvilla. Alueella toimivat Roukalahden vesiosuuskunta ja Tutjun-saariston vesi- ja viemäriosuuskunta (Liperin kunta). Roukalahden vesiosuuskunnassa on noin 180 osakasta. Vedenkulutus vuonna 2022 oli 54 793 m³, joka pumpattiin verkostoon omasta vedenottamosta. Oman vok:n kulutus oli 28 856 m³. Muu osuus pumpatusta vedestä myytiin Liperin itäiselle vesiosuuskunnalle ja Tutju-Saariston vesiosuuskunnalle. (rovok.fi).

2.5 Maanomistus

Suunnittelualueet ovat yksityisten omistuksessa.

2.6 Luonnonympäristö

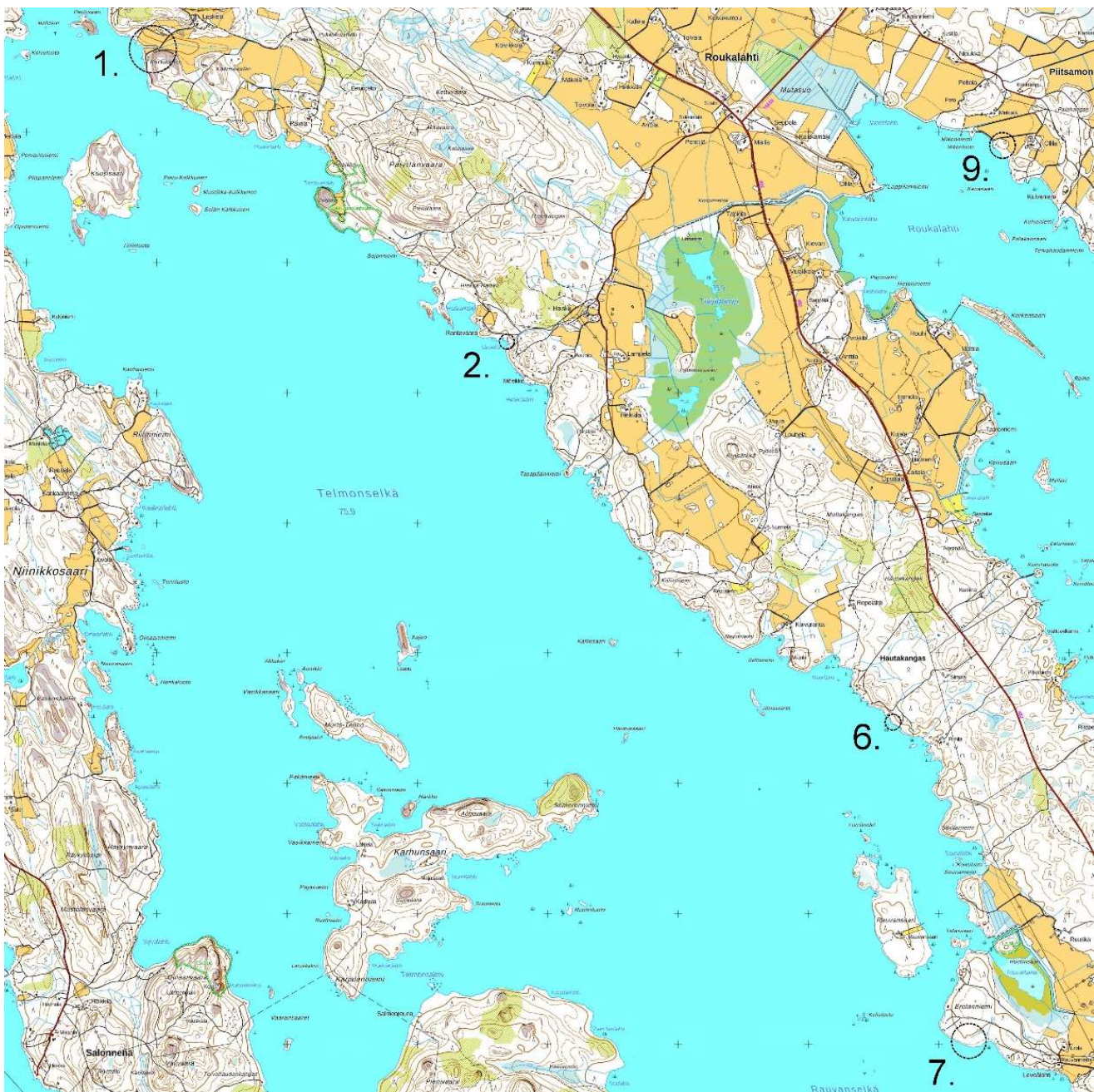
Suunnittelualueella on laadittu rantayleiskaavamuutoksen laadinnan yhteydessä luontoarvojen tarkistusinventointi niiden viiden muutososa-alueen osalta, joissa rakennusoi-keutta on osoitettu eri paikkaan kuin nyt voimassa olevassa Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaavassa 1999 on osoitettu. Luontoselvitys tehtiin kesällä 2023, tekijänä oli FM Jari Hietaranta. (Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaavassa 1999 nyt tarkistettavilla alueilla ei ollut todettu mitään erityisiä luontoarvoja). Luontoselvitys maastossa toteutettiin 27.-28.6 2023. Käytännössä kaikki inventoivat viisi aluetta käveltiin lävitse. Huomioita kiinnitettiin erityisesti uusien RA-paikkojen sijainteihin. Maastossa inventoitiin erityisesti alueen pesimälinnustoa, liito-oravan esiintymistä sekä kasvillisuutta ja luontotyyppejä. Kaikkiaan maastotöihin käytettiin 1,5 työpäivää.

Liito-oravan esiintymistä selvitettiin jokaisella kohteella tarkastelemalla kullakin alueella mahdollisesti esiintyvien kuusten ja kookkaiden lehtipuiden tyviä. Viitasammakon osalta selvitettiin mahdollista ojien tai lampareiden sekä luhtaisten/ruoikkoisten rantojen esiintymistä alueilla.

Alueen pesimälinnustosta tehtiin havaintoja samalla kun alue kuljettiin. Kukin alue kuljettiin rannan suuntaisesti, ellei kyseessä ollut pinta-alallisesti niin pieni kohde, että havainnot tehtiin yhdestä pisteestä.

Luontoarvojen tarkistusinventoinnin kohdealueet olivat:

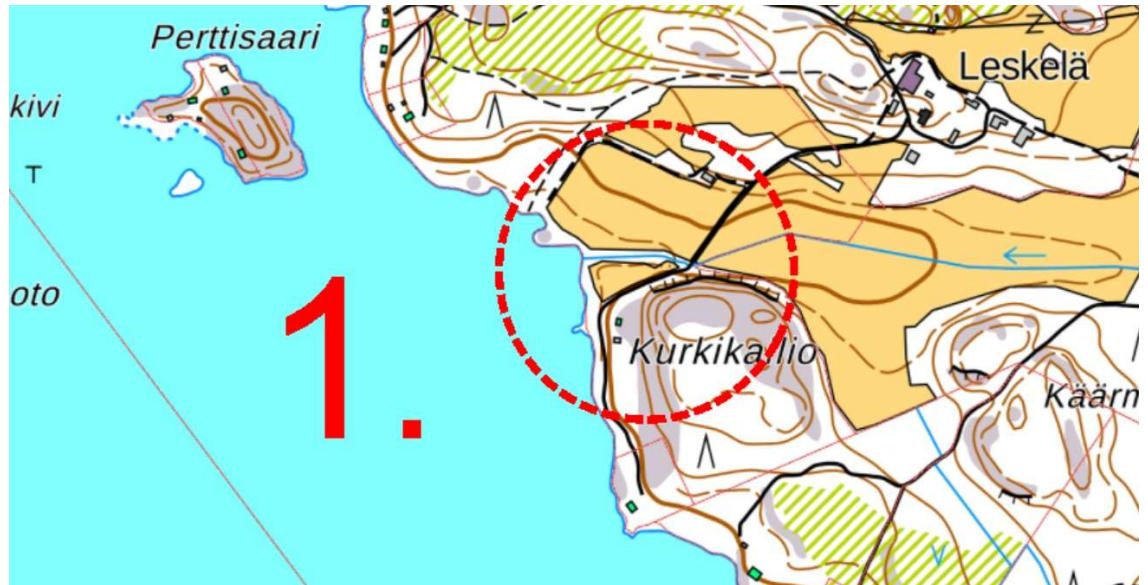
- alue 1 - Kurkikallio (RA-paikan sijoittaminen)
- alue 2 - Likolahti (venevalkaman sijoituspaikka pohjukassa)
- alue 6 - Hautakangas (RA-rakennuspaikan sijoittaminen)
- alue 7 - Erolanniemi (RA-paikan siirto paikasta toiseen)
- alue 9 - Rouvanlahti (RA-rakennuspaikan siirto paikasta toiseen)



KUVA 5: Luontoarvojen tarkistusinventointialueiden (5 aluetta) sijainnit.

Tarkistusinventoidut alueet ja inventoinnin tulokset:

Alue 1 – Kurkikallio



KUVA 6: Alueen 1, Kurkikallio, sijainti (Luontoselvitys 2023)

Luonnonympäristö ja kasvillisuus

Kurkikallio on ympäristöstään erottuva, jyrkkäseinäinen kalliomuodostuma peltoniitty-alueen eteläreunassa. Kallioselänteiden yläosa on harvaa männikköä, jossa ainoastaan muutamia koivu sekapuuna. Kenttä- ja pohjakerros muodostuu jäkälistä, puolukasta ja kanervasta. Pienissä laikuissa on myös variksenmarjaa. Hieman erikoisempina lajina voidaan mainita mäkitervakko. Rinteen alaosassa metsäkasvillisuus muuntuu kuusi-mänty-koivu sekakankaaksi. Tien ja vesialueen välissä on metsäkasvillisuus tavanomaista kangasmetsää. Kurkikallion rinnealue on luontotyyppiltään puustoltaan harvennettua nuorehkoa kivi- ja kangasta. Alue ei ole luonnontilaista vaan siellä on toteutettu hakkuita. Maapuita tai pystykeloja ei esiinny.

Kurkikallion pohjoispuolella on rantaan asti ulottuva avoin laidunnurmea, joka rannassa päättyy hieman kosteampaan vyöhykkeeseen ja rantakaisliikkoon. Laidunnurmi ei ole uhanalainen luontotyyppi. Rannassa on nuorta lehtipuuta ja pensaikkoja. Nurmialueen erottaa sen pohjoispuolella olevasta viljelypellosta kapea pelto-oja. Sen reunoilla on nuorta koivua, kiiltolehtipajua, haapaa ja harmaaleppää.

Lajisto ojan ympäristössä ja nurmella on tyypillisesti kulttuurivaikutteista lajistoa: kultapiisku, särmäkuisma, nurmirölli, kyläkastikka, lampaannata, siankärsämö, pietaryrtti, lemmikki (sp.) ruohotädyke, koiranputki, valko- ja puna-apila, alsikeapila, nurmihärkki (?), heinätahtimö, ahomansikka, mesiangervo, metsäkurjenpolvi, hiirenvirna jne. Aivan rannassa tavataan lisäksi mm hentosuolaketta, niittymaarianheinää, ja ratamosarpiota ja vedessä järviruokoa vaihtelevan levyisenä vyöhykkeenä pitkin rantaa. Luontotyyppiltään peltoalue on lähinnä laidunniittyä, jonne rakennuspaikka on sijoitettu.

Maisema

Kurkikallio ja sen pohjoispuolen viljelyalue muodostaa maisemallisesti kauniin kulttuurimaisemakokonaisuuden, jossa pitkäaikainen ihmistoiminta (maatalous) näkyy selvästi.

Eläimistö

Alueen linnustosta mainittakoon kuovi, joka yli lensi peltoalueen poikki pohjoiseteläsuunnassa. Se ei kuitenkaan pesine alueella. Tarkasteltavan alueen pohjoispuolella rannan kallioilla ja isoilla kivillä oli naurulokkikolonia. Pesiviä pareja oli 4-5 paria. Ilmeisesti myös kalatiira pesinee alueella. Sepelkyyhky pesinee Kurkikallion alueella ainakin kahden reviirin voimin. Myös käpytikan varoittelua kuului Kurkikallion länsirinteeltä. Myös kiurun laululentoa kuului peltoalueen ja rannan yllä. Varpuslinnustosta mainittakoon vielä metsäkirvinen, peippo, västäräkki ja pajulintu, jotka kaikki esiintyivät alueella ainakin yhden reviirin voimin. Kertuista rannassa lauloi pensaskerttu.



Kuva 7. Näkymä Kurkikallion pohjoispuolen viljelymaisemaan. Pensaat osoittavan pelto-ojan sijainnin.



Kuva 8. Kurkikallion rinnealuetta. Lakialueen puusto on harvaa mäntykangasta.



Kuva 9. Mäntykangasta rannan ja pihapiiriin johtavan tien varrella.

Rakentamisalue on siirretty metsäalueelta peltoalueelle, joka ei ole liito-oravan elinympäristöä. Kurkikallion rinnealue ei myöskään ole liito-oravalle soveliaista elinaluetta. Liito-oravan pääbiotooppina voidaan pitää vanhaa sekametsää. Se on ns. ”vanhan metsän” laji, joka tarkoittaa liito-oravan kohdalla ennen kaikkea sitä, että elinympäristövaatimukset koostuvat kokoelmasta sellaisia metsän rakenteellisia ominaisuuksia, jotka todennäköisemmin esiintyvät samalla paikalla nimenomaan luontaisen sukkessio- eli kehityskierron läpikäyneessä metsässä. Kesällä liito-orava käyttää ravinnokseen pääasiassa lehtipuiden, erityisesti haavan ja leppien, lehtiä. Syksyllä ja talvella ravintona ovat lepän ja koivun norkot sekä havupuiden silmut. Talveksi liito-oravat varastoivat lehtipuiden norkkoja useimmiten ravintolähteen lähistöllä kasvavien kuusten oksille. Liito-orava suosii siis puustoltaan varttuneita tai iäkkäitä kuusivaltaisia metsiä, joissa on suojaa tarjoavia järeitä kuusia, kolohaapoja suoja- ja pesäpaikoiksi sekä ruokailua varten lehtipuita. Tämän tyyppisistä elinympäristöä ei Kurkikalliolla esiinny.

Mainitun peltoalueen poikki kulkeva paahteinen pelto-oja ei ole viitasammakolle soveliaista elinympäristöä. Pelto-oja on vähävetinen ja säännöllisesti kuivuva uoma. Lampien ja lampareiden ympäröivät rehevät kosteat niityt ja viidat ja rehevät suot ovat soveliainta elinympäristöä. Laji suosii kosteampaa ympäristöä kuin tavallinen sammakko. Talvehtimiseen soveltuvat alueen ovat isompia ja syvempiä vesialueita.

Arvio

Kurkikallio ei ole metsälain tarkoittaman vähäpuustoinen kallioselänne. Se ei myöskään täytä uhanalaisen kallioympäristön kriteereitä (Raunio ja muut 2008). Tarkasteltavan alueen halki kulkeva uoma on tavanomainen ei-luonnontilainen pelto-oja. Maisemallisesti Kurkikallio ja pohjoispuolen viljelymaisemaa voidaan paikallisesti huomionarvoisena maisema-alueena.

Mahdollisen lisärakentamisen tulisi sijoittua Kurkikallion pohjoispuolen laidunniittyalueelle tai sitten etelämmäksi olemassa olevan pihapiiriin johtavan tien varrelle.

Rakentamiseen suunniteltu alue ei ole liito-oravalle soveliaista elinaluetta ja liito-oravasta ei myöskään tehty havaintoja Kurkikallion rinnealueilla.

Alue 2 – Likolahti



KUVA 10: Alueen 2, Likolahti, sijainti (Luontoselvitys 2023)

Luonnonympäristö ja kasvillisuus

Suunnittelun tarkoituksena on siirtää voimassa olevan kaavan mukaista venevalkama - aluetta (LV) hieman pohjoisemmaksi.

Ranta-alue on kivinen...lohkareinen. Taustalla rannassa on kapea tervaleppävyöhyke. Alue on kokonaisuutena kasvillisuudeltaan aika monipuolinen: katajaa, koivua, mäntyä, pihlajaa, harmaa- ja tervaleppää aivan rannassa. Erityisesti jotkut koivut ovat jo kookkaita. Kenttäkerroksessa muun muassa riidenliekoa, rantakukkaa, metsälauhaa, metsätähteä, mustikkaa ja puna-ailakkia. Alue on aikoinaan saattanut syntyä laidunnuksen myötä. Se voidaan nykyisin luonnehtia keski-ikäiseksi tuoreeksi kankaaksi. Alue ei kuitenkaan ole luonnontilainen.

Maisema

Rantavyöhyke on kokonaisuutena peitteistä luonnonmaisemaa. Rantaviiva on lohkareinen ja näkymiltään kaunis.

Eläimistö

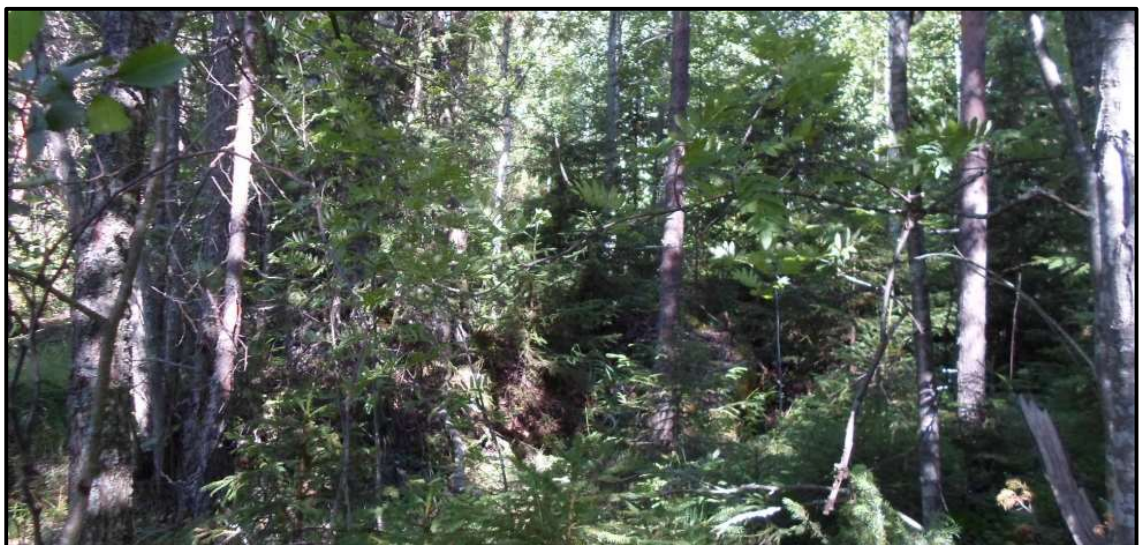
Ranta-alueen metsän varpuslinnusto oli niukkaa ja tavanomista. Vesilinnustosta mainittakoon naurulokki ja kalatiira, yksittäisiä lentelijöitä kierteli etäämpänä rannasta, mutta eivät pesi tarkasteltavalla ranta-alueella. Tiltaltin (alueellisesti uhanalainen, RT-laji) yksi reviiri todennäköisesti tonttien itäpuolella. Harmaasieppo koiras lauloi reviirillä valkama-alueen eteläpuolella. LV-alueen taustalla myös ainakin peipon reviiri.



Kuva 11. Ranta-alue on lohkareinen.



Kuva 12. Näkymä vesialueelle.



Kuva 13. Ranta-alueen kasvillisuus on monipuolista.

Ranta-alueella ei ole viitasammakolle soveliasta elinympäristöä. Ranta on kivinen ja loh-kareinen ja suojaavaa sara- tai niittyajistoa ei rannassa esiinny.

Arvio

Luontoselvityksen perusteella LV-rakentamiselle ei ole estettä. Alueella ei esiinny uhan-alaisia luontotyyppisiä ja uhanalaista lintulajistoa ei maastossa havaittu. Huomattakoon, että voimassa olevan kaavan LV-alue vastaavasti vapautuu metsäaluekäyttöön.

Liito-oravalle valkama alue voisi soveltua esimerkiksi siirtymä alueena, mutta lahopuus-ton puuttuminen, haapojen ja kuusien puuttuminen antavat aiheen olettaa, että alue ei ole liito-oravan elinympäristönä soveliasta. Maastossa ei havaittu merkkejä lajin esiintymi-sestä. Viitasammakolle tyypilliset elinympäristöt (kosteat pysyvät lammikot, rehevän pu-ronvarret tai rantaniityt) uupuvat tarkasteltavalta alueelta.

Kaikkia alueen lajeja ja reviierejä ei varmastikaan maastokäynnillä havaittu. Valkaman rakentaminen tulisi toteuttaa varoen puustoa tarpeettomasti poistamatta tai rannan kau-nista lohkariekkoa tärvelemättä.

Alue 6 – Hautakangas



KUVA 14: Alueen 6, Hautakangas, sijainti (Luontoselvitys 2023)

Luonnonympäristö ja kasvillisuus

Metsäkasvillisuus on kuusikoivu puustoista sekakankaaksi luokiteltavaa kasvatusmetsää. Iältään puusto on nuorehkoa. Luontotyyppiltään lähinnä tuoreeksi kankaaksi luokiteltavaa.

Maapuita tai pystylahoa ei alueella esiinny lainkaan. Pihlajaa on jonkin verran pensasker-roksessa. Kenttäkerroksen lajisto muodostuu lähes kokonaan mustikasta. Puolukkaa on laikuittain.

Maisema

Kiinteistöllä on rakennettu laituri ja sen läheisyydessä on rantaa jo muokattu ajatellun tontin kohdilta. Ranta ei tällä kohtaa ole viitasammakolle soveltuvaa. Maisemakuva on puoliavointa hoitometsää.

Eläimistö

Alueelta ei maastossa havaittu metsien varpuslinnustoa lainkaan. Myöskään vesilinnustoa ei ranta-alueella tai sen läheisyydessä havaittu. Alue ei ole viitasammakolle tai liito-oravalle soveliaista elinympäristöä eikä manituista lajeista myöskään maastossa tehty havain-toja. Molemmat lajit suosivat toisenlaisia elinympäristöjä, joita ei alueella löydetty. Viitasammakolle suotuisia elinympäristöjä ovat mm. pysyvät lammet ja uomat, joissa on rehevää vesikasvillisuutta ja reuna-alueet ovat kosteita. Liito-oravalle tyypilliset vanhan metsän piirteet uupuvat kokonaan tarkasteltavalla alueelta.



15 a



15 b



Kuvat 15 a, b, c. Alueella jo rakennettua ympäristöä



Kuva 16. Näkymä rantaa-alueelle kohti pohjoista.



Kuva 17. Harvennettua puustoa ranta-alueella.

Arvio

Luontoselvityksen perusteella rakentamiselle ei ole estettä. Alueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppisiä. Myöskään uhanalaista lintulajistosta ei tehty havaintoja. Kaikkia alueen lajeja ja reviierejä ei varmastikaan maastokäynnillä havaittu. Liito-oravan ja viitasammakon elinympäristövaatimuksia täyttäviä elinympäristöjä ei alueella esiinny. Toisaalta rantaa on jo käsitelty ajatellun tontin kohdalla.

Kaavamutokseen on tehty osoitetun rakennuspaikan sijainnin osalta vähäinen tarkennus: Rakennuspaikka osoitetaan kohdalle, jossa jo on tehty hiekkaranta, huvimaja sekä niihin liittyvät rakenteita. Näin kyseinen siirrettävä tontti ei sijoitu ns. entuudestaan rakentamiselta vapaalle metsäiselle eikä luhtaisille alueille.

Alue 7 – Erolanniemi



KUVA 18: Alueen 7, Erolanniemi, sijainti.

Luonnonympäristö ja kasvillisuus

Etäämpänä rantavyöhykkeestä metsän puusto on melko voimakkaasti harvennushakattua kuusikoivu sekapuustoa. Se voidaan luonnehtia tuoreeksi kuusikankaaksi. Maapuita tai pystykeloja ei esiinny. Aluspuuna kasvaa jonkin verran nuorta pihlajaa. Puusto on pääosin yksilatvuksista talousmetsää. Kenttäkerroksessa on puolukkaa, mustikkaa, metsämarretta, talvikkia (*sp.*) ja metsälauhaa, käenkaalta, metsätähteä ja paikoin hiirenporasta.

Maisema

Maisemakuva on puoliavointa metsämaisemaa, jossa ihmistoiminnan vaikutus ilmenee selvästi.

Eläimistö

Alueen metsän varpuslinnusto vaikutti olevan hyvin niukkaa. Vesilinnustoa ei pesivänä havaittu lainkaan. Yksittäisiä naurulokkeja lenteli rannan läheisyydessä. Ne eivät kuitenkaan pesi alueella. Leppälintu esiintyi kahdella reviiirillä etäämpänä rannasta. Toinen tausta-alueen ojan niemen kärjessä ja toinen lähellä eteläpuolen naapurua, jossa ilmeisesti saman reviiirin koiras lauloi eri paikoissa. Yksi reviiiri mainitun ojan läheisyydessä. Pikkusieppokoiras lauloi reviiirillä ensimmäisellä käynnillä lähellä eteläpuolella sijaitsevaa kiinteistön rajaa.

Alue ei liito-oravalle tyypillistä elinympäristöä. Lahopuusto ja kookkaat kuuset ja haavat puuttuvat kokonaan. Alue ei ole luonnontilaista ja maapuut ja pystykelot uupuvat myös.

Liito-orava on ns. ”vanhan metsän” laji, joka tarkoittaa liito-oravan kohdalla ennen kaikkea sitä, että elinympäristövaatimukset koostuvat kokoelmasta sellaisia metsän rakenteellisia ominaisuuksia, jotka todennäköisemmin esiintyvät samalla paikalla nimenomaan luontaisen sukkessio- eli kehityskierron läpikäyneessä metsässä.

Liito-orava suosii siis puustoltaan varttuneita tai iäkkäitä kuusivaltaisia metsiä, joissa on suojaa tarjoavia järeitä kuusia, kolohaapoja suoja- ja pesäpaikoiksi sekä ruokailua varten lehtipuita. Liito-oravan elinpiirillä tulisi olla useita koloja tai muita pesäpaikkoja. Mieluiten laji valitsee luonnonkoloista käpytikan kolojen kokoiset. Metsikön sisärakenne ilmeisesti ratkaisee liito-oravan viihtymisen ja puuston tulisi olla monikerroksellista ja lajistoltaan vaihtelevaa ja käsittää myös vanhaa puustoa. Tämän tyyppinen metsäelinympäristö uupuu alueelta.

Viitasammakolle soveliasta elinympäristöä ei alueelta löydetty. Alueen oja on huomattavan vähävetinen ja vesikasvillisuudeltaan niukka. Ranta-alue on karu ja lohkareinen ja ei edusta viitasammakolle soveliasta elinympäristöä.



Kuva 19. Harvennettua kangasmetsää. Maapuita tai pystykeloja ei alueella esiinny. Alue ei ole liito-oravalle tyypillistä elinympäristöä.

Arvio

Luontoselvityksen perusteella ei ole estettä lisärakentamiselle nykyisen rakennuspaikan itä-kaakkoispuolelle. Alueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppejä. Myöskään uhanalaista lintulajistoa ei maastossa havaittu. Kaikkia alueen lajeja ja reviirejä ei varmasti-kaan maastokäynnillä pystytty havaitsemaan, eikä tarkkojen reviirimäärien selvittämiseen edes pyritty vaan pääpaino oli alueella pesivän lajiston selvittämisessä sekä EU:n lintudirektiivi-, uhanalais- ja Suomen erityisvastuulajeissa. Alue ei ole liito-oravalle tai viitasammakolle soveliaista elinympäristöä. Mainittujen lajien elinympäristövaatimukset ovat sellaisia, joita ei tarkastelulla alueella esiinny.

Alue 9 – Rouvanlahti



KUVA 20: Alueen 9, Rouvanlahti, sijainti (Luontoselvitys 2023)

Luontotyypit ja kasvillisuus

Nykyisen pihapiirin länsi- ja koillispuolella on nuorta rehevää lehtipuuvältaista kasvillisuutta. Tosin puustossa on myös muutamia iäkkäämpiä koivuja. Maapuita tai pystylahoa ei sanottavasti esiinny. Kenttäkerros on lajistollisesti monipuolinen indikoiden alueen entistä käyttöhistoriaa; vanha pelto tai laidunalue. Maaperä on kostea ja paikoin on pienialaisia soistumia. Puusto koostuu lähinnä kookkaasta koivusta, ja sen alla olevasta nuoremasta koivusta, pihlajasta ja lisäksi esiintyy nuorta tai nuorehkoa harmaa- ja tervaleppää ja jokunen tuomi. Alueen puustoa on käsitelty.

Kenttäkerroksen lajistosta mainittakoon puolukka, mustikka, puolukka, metsäkorte, ojasorsimo, karhunputki, metsälauha, korpikaisla, punanata, tesma, vadelma, sudenmarja, rentukka, metsäalvejuuri, siniheinä, pikkutalvikki,

Pihapiirin läheisyydessä ja sen itä- ja eteläpuolella on kasvillisuus mäntyvältaista sekapuustoa. Maapuita tai pystypötkelöitä ei esiinny tälläkään alueella. Kenttäkerroksen lajisto on tavanomaista tuoreen tai kuivahkon kankaan lajistoa. Luontotyypiltään se on luokiteltavissa tuoreeksi tai kuivahkoksi kankaaksi. Puusto on varttunutta kasvatusmetsää ja alueen puustoa on käsitelty, ja se ei ole luonnontilaista.

Maisema

Uusi ehdotettu rakennuspaikka sijoittuu metsäiselle ranta-alueelle ja ei pirsto nykyistä aktiivikäytössä olevaa kulttuurimaisemaa.

Eläimistö

Alueen pesimälinnustosta mainittakoon sinitäinen, peippo, kirjosisieppo ja harmaasieppo, joilla kaikilla on reviiri alueella. Lisäksi räkättirastas ja mustarastaa laulu kuului pihapiirin pohjoispuolelta ja se myös kuuluneen alueen pesimälinnustoon. Peltoalueen poikki (ylilentävä) lensi metsäviklo. Myös muutama töyhtöhyppä (koiras) kierteli mainitulla pihapiirin itäpuolen peltoalueella. Ranta-alueella ei havaittu vesilinnustoa.



Kuva 21. Pihapiirin pohjoispuolista aluetta.



Kuva 22. Pihapiirin pohjoispuolista aluetta. Alue lienee vanhaa peltoa tai metsälaidunta.

Arvio

Ihmistoiminnan vaikutus näkyy koko tarkasteltavalla alueella. Suojeltavia luontotyyppisiä tai lajistoja ei havaittu. Kaikkia alueen lintulajeja lajeja ja reviirejä ei varmastikaan maastokäynnillä pystytty havaitsemaan, eikä tarkkojen reviirimäärien selvittämiseen edes pyritty vaan pääpaino oli alueella pesivän lajiston selvittämisessä sekä EU:n lintudirektiivi-, uhanalais- ja Suomen erityisvastuulajeissa.

Luonnonympäristön kannalta ei ole estettä pellolle osoitetun RA-paikan siirtämiselle nykyisen talon itäpuolelle. Luonnonympäristön kannalta uusi esitetty rakennuspaikka on nykyistä paikkaa parempi ja myös topografialtaan nykyistä paikkaa edullisempi.

Uusi rakennuspaikka ei ole liito-oravalle otollista elinympäristöä. Kookkaat haavat ja kuuset uupuvat lähes kokonaan. Puusto on varttunutta talouskäytössä olevaa kasvatusmetsää. Pystykeloja tai kookasta lehtipuuta ei ole lainkaan. Liito-oravan elinpiirillä tulisi olla useita koloja, pönttöjä tai muita pesäpaikkoja. Mieluiten laji valitsee luonnonkoloista käpytikan kolojen kokoisia pesiä. Se on ns. ”vanhan metsän” laji, joka tarkoittaa liito-oravan kohdalla ennen kaikkea sitä, että elinympäristövaatimukset koostuvat kokoelmasta sellaisia metsän rakenteellisia ominaisuuksia, jotka todennäköisemmin esiintyvät samalla paikalla nimenomaan luontaisen sukkessio- eli kehityskierron läpikäyneessä metsässä. Laji suosii siis puustoltaan varttuneita tai iäkkäitä kuusivaltaisia metsiä, joissa on suojaa tarjoavia järeitä kuusia, kolohaapoja suoja- ja pesäpaikoiksi sekä ruokailua varten mieluiten kookkaita lehtipuita.

Alue ei ole myöskään viitasammakolle soveliasta elinympäristöä. Lajille suotuisia kesäajan elinympäristöjä ovat vesikasvillisuudeltaan pensaat pysyvät lammet ja lampareet, joiden lähiympäristö on kostea ja vetinen. Tämän tyyppistä elinympäristöä ei kohteelta löydy.

2.7 Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutososa-alue 9 sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle - Roukalahden kylämaisema.

Voimassa olevassa Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavassa 1999 ei alueilla ole todettu rakennetun kulttuuriympäristön suojeluarvoja.

Kaavamuutosalueen kulttuuriympäristö on tarkistettu Liperin kunnan toimesta kesäkuussa 2024 (Kaavoituspäällikkö Jukka Haltilahti 3.6.2024). **Erillinen liite.**

Asiakirjassa esitellään viranomaispalautteen johdosta tehty rakennetun kulttuuriympäristön katselmus rantaosayleiskaavan kohteissa 7, 12 ja 14 (alueellinen vastuumuseo). Selvityksessä keskitytään vain kaavan kortteleiden vanhimpiin rakennuksiin. Muita rakennuksia ei esitetä.

Em. tarkistuksen / selvityksen perusteella kaavamuutosalueelle ei ole sellaisia rakennuskohteita, jotka edellyttäisivät merkintöjä kaavakartalle.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavamuutosalueilta ei tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön suojelukohteita (www.kyppi.fi).

Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamattomalla tontilla tulee suorittaa arkeologinen selvitys.

3 Suunnittelutilanne

3.1 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 kumosi kaikki voimassa olevat maakuntakaavat eli neljä vaihemaakuntakaavaa. Vain 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaloiden alueet jätettiin edelleen voimaan. Kyseessä on siis koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaismaakuntakaava.

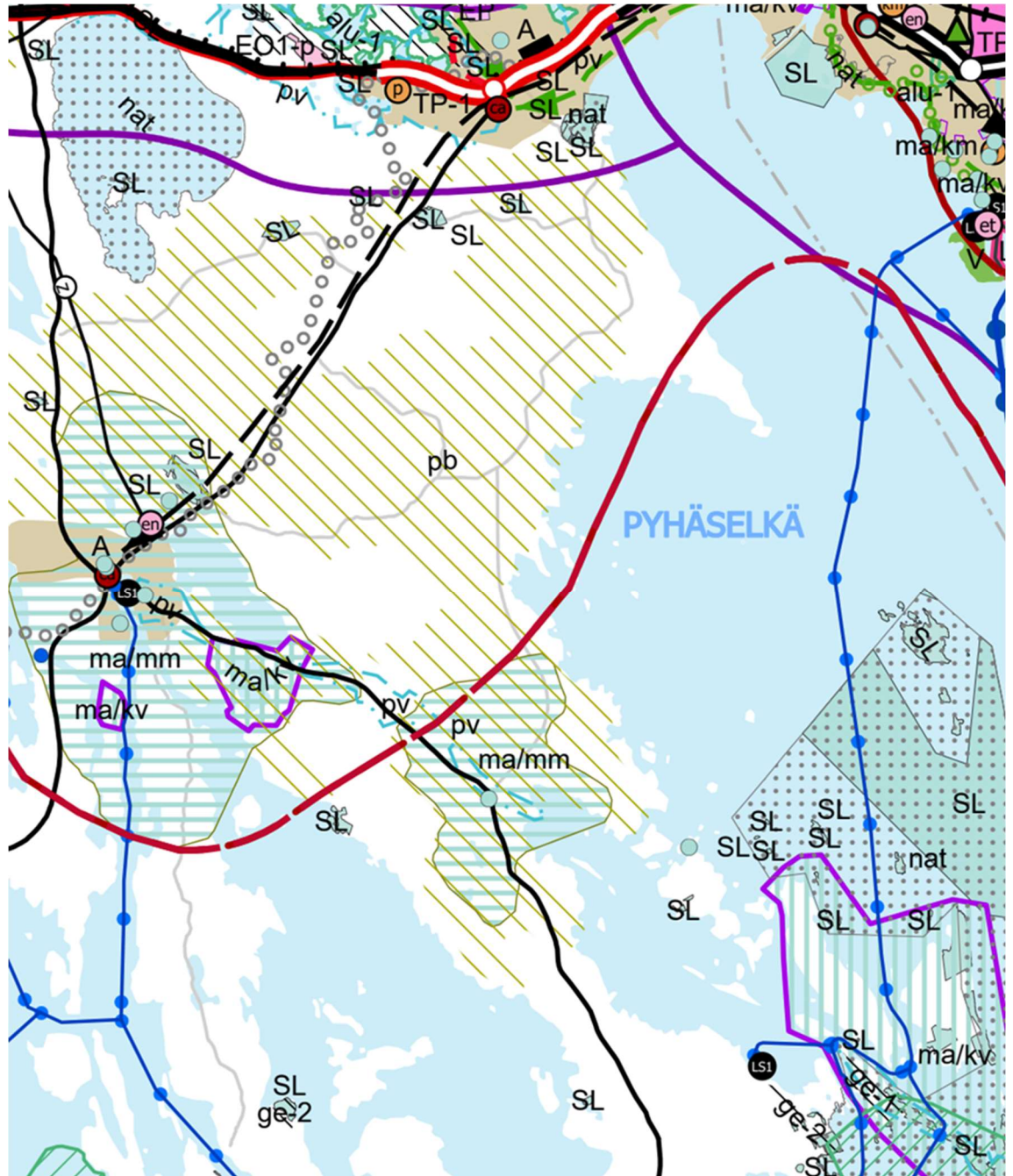
Kaavassa otetaan kantaa ylimaakunnallisiin kehittämisvyöhykkeisiin, maakunnan kehittämisen kohdealueisiin, rakentamisalueiden merkintöihin, yhteysverkkoihin, kulttuuriympäristöihin, luonnonvarojen käyttöön, luonnonsuojeluun ja arvokkaisiin luontoalueisiin, erityistoimintojen alueisiin sekä rantoihin, virkistykseen ja matkailuun sekä reitistöihin.

Uusia merkintöjä ovat mm. liikenteen kehittämiskäytävät (Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä) ja Kolin kehittämisen kohdealue. Rajanylityspaikoista esitetään kansainvälistä rajanylityspaikka Tohmajärven Niiralaan ja kansainvälisesti kehitettäväksi Lieksan Inaria. Kolin ja Vuonilahden sekä Lieksan keskustan väliselle liikenteelle osoitetaan ympärivuotinen yhteystarve.

Kulttuuriympäristöihin ja maisema-alueisiin tuli vähän muutoksia, mutta esimerkiksi Ilo-mantsin sotahistoriatiestä on laadittu kattava esitys selostukseen ja liiteosioon. Uusia

luonnonsuojelualueita on kuusi kappaletta ja Luo1-kohteita kolme kappaletta. Saimaan-
norppa ja arvokkaat pienvedet huomioidaan Alu-merkintänä.

Maakuntakaava 2040 ja maakuntakaava 2040 1. vaiheen aineistosta sekä 3. vaihemaa-
kuntakaavan tuulivoima-alueista on laadittu epävirallinen kaavayhdistelmä. Yhdistelmä
on tehty havainnollistamaan voimassa olevaa kaavatilannetta.



KUVA 23: Ote Pohjois-Karjalan voimassa olevasta maakuntakaavayhdistelmästä.

Maakuntakaavayhdistelmässä 2040 suunnittelualueelle tai sen (osan muutosalueista) vä-
littömään läheisyyteen on osoitettu mm. seuraavia merkintöjä ja määräyksiä:



Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mm)

Osa-aluemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

- Liperin kirkonkylän kulttuurimaisema, arvokas maisema-alue, maakunnallinen
- Roukalahden kylämaisema, arvokas maisema-alue, maakunnallinen



Peltobiotalousalue (pb)

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittäviä yhtenäisiä peltoalueita, joille sijoittuu tärkeitä maaseutuelinkeinoja, erityisesti maanviljelyä.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset ja niiden kehittämismahdollisuudet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Suunnittelusuositus

Alueella on tarvetta yhteistoimintaan yhteisten suunnittelu- ja kehittämisperiaatteiden luomiseksi kuntakaavoituksessa. Alueelle suositellaan laadittavaksi maaseudun kehittämissuunnitelma, jossa luodaan tavoitteet ja esitetään toimenpiteet maaseutu- ja loma-asutuksen, maaseutuelinkeinojen ja vapaa-ajan tarpeiden kehittämiseksi ja yhteensovittamiselle.

- Liperi-Salokylä-Mattisenlahti-Roukalahti

Maakuntakaavassa on esitetty yleismääräyksenä rantojen käytön osalta yksi koko maakuntakaava-alueita koskeva suunnittelumääräys ja suunnittelusuositus:

Rantojen käyttöä koskevat suunnittelumääräykset ja -suositukset:

Suunnittelumääräys

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistykseen alueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

Suunnittelusuositus

Taajamien ja kylien läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe

Maakuntahallitus käynnisti 18.5.2020 vaihemaakuntakaavan eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaiheen, jonka pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö.

Pohjois-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen kokouksessaan 13.6.2022. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan tulleeeksi lo-pullisessa muodossaan 5.8.2024

Kaavassa osoitetaan EO/tu -merkinnällä jo tuotannossa olevat tai tuotantoon luvitetut turvetuotantoalueet (2 995 ha). Uutena osoitetaan 29 tuotantopotentiaalista suota (4 021 ha) turvetuotantoon soveltuvan osa-aluealuerajauksen (tu) sisäpuolelle (5 611 ha). Lisäksi kaavassa osoitetaan 26 luonnonsuojelullisesti arvokasta suota (4 372 ha) luonnonsuojelu-alueita osoittavalla merkinnällä (SL). Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavassa osoitetaan 326 kohdetta ja 22 aluetta maakunnallisesti merkittävää rakennettua

kulttuuriympäristöä osoittavalla merkinnällä (ma/km). Merkintä sisältää 95 uutta kohdetta ja kuusi uutta aluetta.

Kaavan saatua lainvoiman, kumotaan Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 turvetuotannon osalta sekä maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Luonnonsuojelualueita ei kumota vaan kaavaan osoitettavat soidensuojelualueet täydentävät voimassa olevaa suojelualueverkostoa. Vaihemaakuntakaavasta käytetään nimeä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe, koska se täydentää hyväksyttyä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 -kaavaa.

Maakuntakaava 2040 1. vaihe -kaavassa ei kohdistu kaavamuutosalueelle merkintöjä.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe (Energia ja maisemat)

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 22.5.2023 käynnistää Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen (energia ja maisemat) laatimisen ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnoille ja nähtäville. Uuden vaihemaakuntakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi erityisesti vihreän siirtymän edistämisen ja energiahuollon omavaraisuuden kasvattamisen johdosta. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe (energia ja maisemat) on luonnosvaiheessa, nähtävillä ja lausunnoilla 5.8.–16.9.2024 välisen ajan.

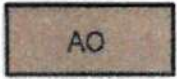
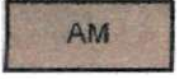

2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään muun muassa maakunnan sähkösiirtoverkoston, uusiutuvan energian (erityisesti tuulivoima ja aurinkoenergia) tuotantoa ja niiden maankäytöllisiä tarpeita sekä maisema-alueita ja pohjavesialueita. Mineraalipotentialisten alueiden ja yhtenäisten metsäpeitteisten alueiden käsittelyä harkitaan maakuntakaavassa. Tiedostettuja lisäselvitystarpeita on ainakin sähkösiirrosta, uusiutuvassa energiassa tuulivoima- ja aurinkopuistojen osalta sekä maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivityksessä. Voimassa olevassa Pohjois-Karjalan kokonismaakuntakaavassa on jätetty voimaan vanhat tuulivoimatuotannon alueet, jotka edellyttävät nyt läpikäymistä ja päivitystä.

Vaihekaavan tavoitteena on vastata Pohjois-Karjalan maankäytön tulevien vuosien haasteeseen erityisesti puhtaan uusiutuvan energian tuotannon, käytön ja jakelun edistämiseksi sekä maisema- ja pohjavesialueiden saattamiseksi ajan tasalle.

3.2 Yleiskaava

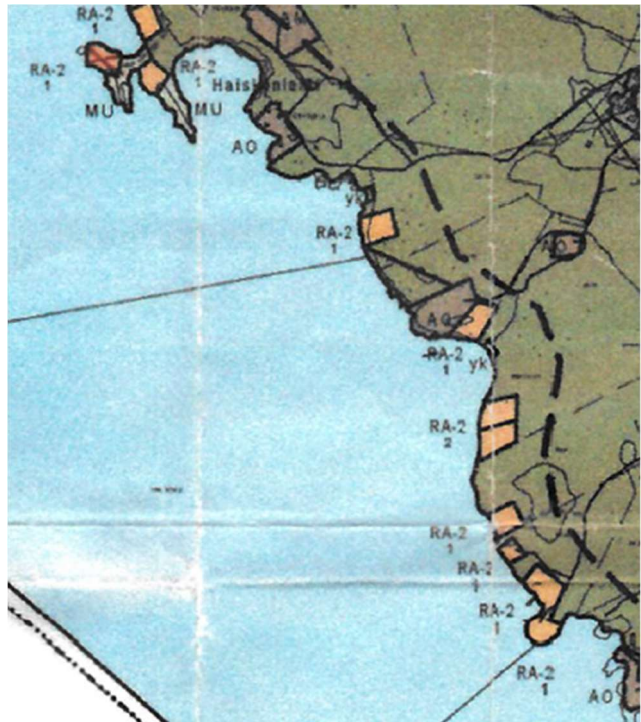
Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 15.11.1999 hyväksymä Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaava.

Yleiskaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä on seuraavia merkintöjä:

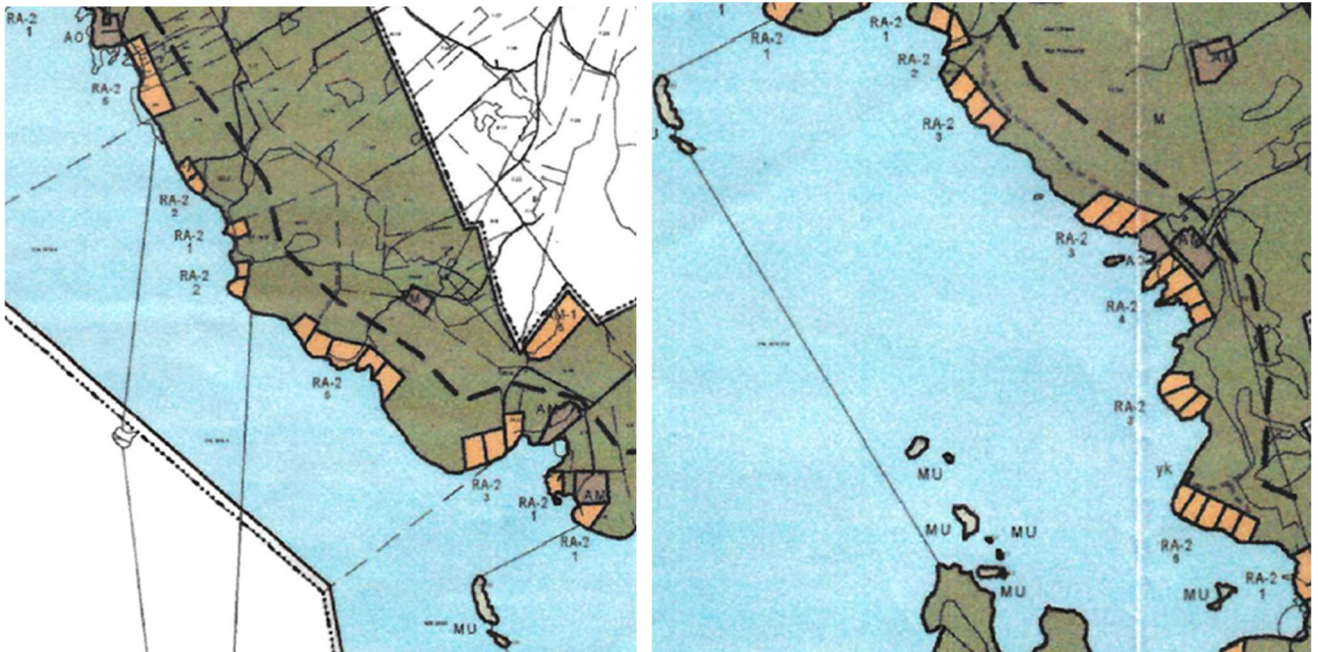
	ERILLISPIENTALOJEN ALUE
	MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE
	MAA- JA METSATALOUSVALTAINEN ALUE ALUE ON TARKOITETTU MAA- JA METSÄTALOUDEN HARJOITTAMISEEN SEKÄ RAKENNUSLAIN 4 :SSÄ TARKOITETTUUN HAJA-ASUTUSLUONTEISEEN RAKENTAMISEEN.

RA-2 4	<p>LOMA-ASUNTOALUE</p> <p>LUKU MERKINNÄN ALLA OSOITTAÄ OMARANTAISTEN LOMA-ASUNTOJEN RAKENNUSPAIKKOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN.</p> <p>KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON SEKÄ TARPEELLISET SAUNA JA TALOUSRAKENNUKSET. RAKENNUSTEN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 120 M2.</p>
RM-1 4	<p>LOMA-ASUNTOALUE</p> <p>LUKU MERKINNÄN ALLA OSOITTAÄ MAATILAMATKAILUA PALVELEVIENT LOMA-ASUNTOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN.</p> <p>YHDEN LOMA-ASUNNON JA SIIHEN LIITTYVIEN SAUNA- JA TALOUSRAKENNUSTEN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 120 M2.</p>
W	VESIALUE
- - - - -	<p>OHJEELLINEN RANTAVYÖHYKKEEN RAJA N. 150 M RANTAVIIVASTA.</p> <p>MAANKÄYTTÖMÄÄRÄYS: RANTAVYÖHYKKEELLE RAKENTAMINEN ON SALLITTU AINOASTAAN NIILLE ALUEILLE, JOILLE ON ERITYISELLÄ MERKINNÄLLÄ OSOITETTU RAKENNUSPAIKKOJA. RAJOITUS EI KOSKE MAA- JA METSÄTALOUTEEN LIITTYVÄÄ RAKENTAMISTA M-ALUEILLA.</p>
—————	YHDYSTIE
- - - - -	UUSI TIEYHTEYS

Otteet alueella voimassa olevasta Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaavasta 1999:



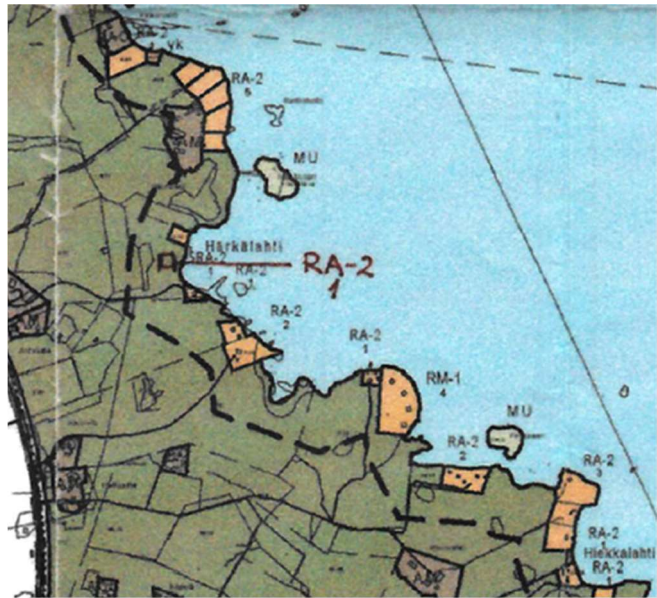
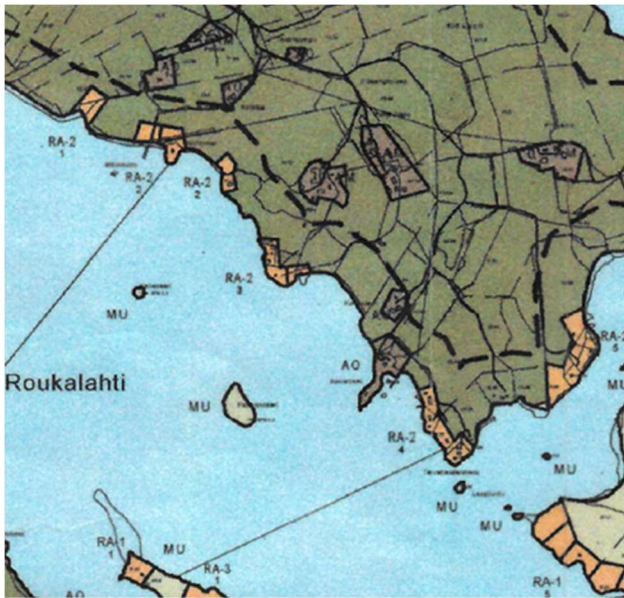
KUVAT 24 ja 25: Ote yleiskaavasta, vasen kuva - muutosalue 1., kuvassa oikealla muutosalueet 10., 2. ja 3.



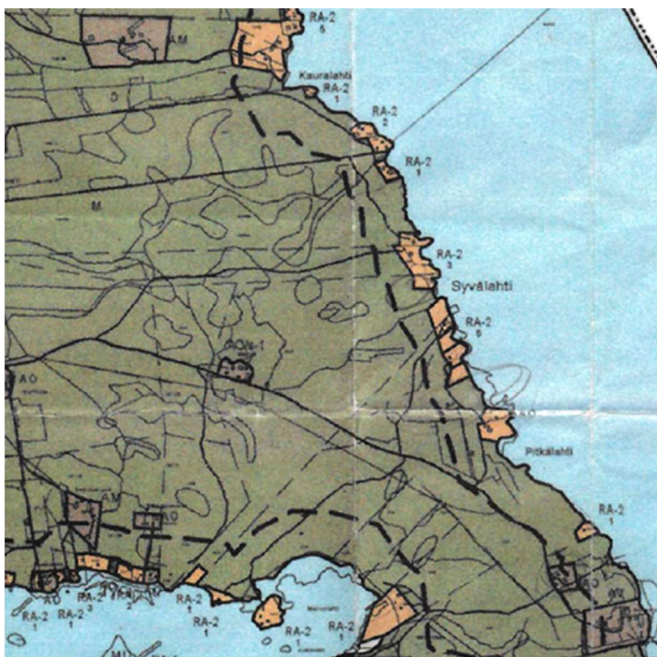
KUVAT 26 ja 27: Ote yleiskaavasta, vasen kuva - muutosalueet 4. ja 5., kuvassa oikealla muutosalue 6 ja 15.



KUVAT 28 JA 29: Ote yleiskaavasta, vasen kuva - muutosalue 7., kuvassa oikealla muutosalue 8.



KUVAT 30 ja 31: Ote yleiskaavasta, muutosalue 9., kuvassa oikealla muutosalueet 11. ja 12.



KUVA 32: Ote yleiskaavasta, muutosalueet 13. ja 14.

3.3 Asemakaava

Alueille ei ole laadittu asemakaavoja.

3.4 Rakennusjärjestys

Liperin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

3.5 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana toimii maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja ajantasainen raja-aineisto.

4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (maankäyttö- ja rakennuslaki 24 §).

5 Tausta-aineisto

Yleiskaavan laadinnassa tukeudutaan mm. tietoihin alueen luonnonympäristöstä ja kulttuuriarvoista. Kaavasuunnittelussa hyödynnetään olevaa aineistoa mm. Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan liittyviä selvityksiä sekä Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaava 1999 yhteydessä tehtyjä tai käytettävissä olleita selvityksiä.

Aiemmin tehdyissä selvityksissä ei ole todettu mitään erityisarvoja tai kohteita tämän yleiskaavamuutosalueen muutososa-alueiden osalta. Kaavaprosessin aikana tehtiin viiden muutosalueen osalta luontoarvojen tarkistusinventointi kesällä 2023.

6 Yleiskaavan suunnitteluvaiheet ja osallistuminen

6.1 Yleiskaavamuutoksen tarve

Rantaosayleiskaavaan on ollut tarpeen tehdä seuraavia pienialaisia muutoksia:

Alue 1 – loma-asuntotontin osoittaminen nykytilanteen mukaisesti. RM-alueen siirto alueen pohjoisosasta alueen kaakkoisosaan sekä rajaismuutos.

Alue 2 – RA-kaavatontin rajaaminen nykytilanteen mukaisesti ja muuttaminen AO:ksi sekä LV-alueen siirto.

Alue 3 – kaavatontin kohdentaminen oikeaan paikkaan.

Alue 4 – muutetaan kaavaa olevan rakennuspaikan mukaisesti.

Alueet 5 ja 6 – RA-tontin siirto alueen 5 länsireunalta alueen 6 länsiosaan.

Alue 7 – RA-paikan siirto alueen itäreunalta alueen länsireunaan sekä AM-alueen laajennus ja muuttaminen AM/RM-alueeksi.

Alue 8 – olevan saunan rakennusoikeuden merkitseminen kaavaan.

Alue 9 – RA-rakennuspaikan siirto alueen pohjoisosasta peltoalueelta alueen kaakkoisosaan paremmalle paikalle.

Alue 10 – RA-tontin rakennusoikeuden muuttaminen

Alue 11 – RA-tontti muutetaan AO-tontiksi.

Alue 12 – kolmen RA-tontin muuttaminen yhdeksi RM-alueeksi.

Alueet 13 ja 14 – kahden RA-tontin siirto rakennetuille paikoille alueelta 14 alueelle 13 ja osin AO-tonteiksi osoittaminen.

Alueella 15 - kahden RA-rakennuspaikan muuttaminen AO-rakennuspaikoiksi.

6.2 Osalliset

Suunnitteluun osallistutetaan päättäjät, kuntalaiset ja ne intressiryhmät, joita tarkastelualueen kehittäminen erityisesti koskettaa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeiset osalliset:

- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Alueen maanomistajat, rajanaapurit
- Kuntalaiset, joiden oloihin kaavoitus saattaa vaikuttaa
- Liperin kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat.

6.3 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan Liperin kunnan ilmoitustaululla ja internet -sivuilla www.liperi.fi sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä. Kaava-aineistot pidetään nähtävillä kunnanvirastossa ja kunnan nettisivuilla.

Yleiskaava laaditaan vuorovaikutteisesti keskeisiä osallisia kuullen. Yleiskaavaprosessi ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu yksityiskohtaisemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Tähän on koottu eri osallistumisvaiheissa esille tullut keskeinen asiasisältö.

6.3.1 Vireilletulo

Yleiskaavamuutoksen laadinta on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Tässä yhteydessä laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavamuutosten vireilletulosta on kuulutettu 27.9.2023.

6.3.2 Viranomaisyhteistyö

Aloitustaiheen viranomaisyhteistyö pidetään tarvittaessa.

Selvitysten osalta tukeudutaan Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan sekä Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaavan 1999 yhteydessä tehtyihin tai käytettävissä olleisiin selvityksiin.

6.3.3 Lausunnot ja niiden huomioonottaminen (valmisteluvaihe)

Yleiskaavaluonnoksesta annettiin 4 kirjallista lausuntoa.

Seuraavassa lausunnot tiivistettyinä (keskittyen muutosesityksiin) ja vastineet niiden huomioon ottamiseksi kaavaehdotuksessa.

1. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto 15.11.2023

Kaavaselostuksessa tulisi tarkemmin tuoda esille kaavamuutoksessa tehtyjen muutosten perustelut ja taustalla olevat rakentamista koskevat jo aiemmin tehdyt päätökset, mm. poikkeamis- ja rakennusluvut. Kaavamuutoksen osalta on kiinnitettävä myös huomiota

siihen, etteivät esitetyt ratkaisut aseta koko kyseisen rantaosayleiskaavan alueen rakennuspaikkojen omistajia keskenään eriarvoiseen asemaan.

Alue 1:

Kunta on 23.3.2004 myöntänyt kiinteistölle 426-405-7-23 poikkeamisluvan loma-asunnon rakentamiseen osayleiskaavan mukaiselle M-alueelle. Poikkeamisluvan perusteena on ollut rakennuspaikan siirto samalla kiinteistöllä sijaitsevalta RM-1-alueelta. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan poikkeamisluvan kohteena olevalle alueelle on rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus sekä talousrakennuksia ja rakennuspaikka on lohkottu omaksi kiinteistöksi 426-405-7-28. Voimassa olevassa Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavassa edellä mainitulle RM-1-alueelle on merkitty 3 rakennuspaikkaa. Kaavamerkinnän ja -määräysten mukaan RM-1-alue on maatilamatkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialue, jolla yhden loma-asunnon ja talousrakennusten rakennusoikeus saa olla yhteensä enintään 120 m².

Kaavamuutoksen luonnoksessa ei kyseistä rakennuspaikan siirtoa ole otettu huomioon, vaan maatilamatkailua palvelevalle RM-alueelle on edelleen osoitettu kolmen loma-asunnon rakentamismahdollisuus, joiden kunkin enimmäisrakennusoikeus on nostettu 200 m²:iin. Myöskään kaavaselostuksessa ei ole selostettu tilannetta, eikä tältä osin perusteltu osayleiskaavan mitoituksen muuttamista kaavamuutoksella. Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaava-alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi RM-1-alueelta siirretty rakennusoikeus tulee ottaa tässä kaavamuutoksessa huomioon esimerkiksi siten, että RM-alueelle voidaan merkitä vain 2 rakennuspaikkaa.

Vastine:

Vastoin lausuntoa, kaavamuutoksessa on otettu huomioon rakennuspaikkamäärän säilyminen samana. Lausunnon antaja ei ilmeisesti ole huomannut, että RM-alue on siirtynyt etelään päin ja siihen on sisällytetty yksi kaavan mukainen rakennettu RA-rakennuspaikka.

Alueet 8 ja 10 (kaavaluonnoksessa):

Kaavaselostuksessa todetaan M-alueille sijoittuvien rantasaunojen merkinnän perusteeksi 'saunan rakennusoikeuden merkitseminen kaavaan'. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan alueelle 8 on rakennettu 10 m²:n suuruinen saunarakennus vuosina 1993-1994 ja alueelle 10 on rakennettu 10 m²:n suuruinen saunarakennus sekä 10 m²:n suuruinen talousrakennus 1980-luvulla. Kaavaluonnoksen kaavamääräyksissä rantasaunan merkintää koskeva kaavamääräys kuuluu seuraavasti: 'Pihapiiristä erillinen enintään 30 k-m² suuruinen rantasauna. Saunan yhteyteen saa rakentaa pinta-alaltaan pieniä talousrakennuksia kuten varasto, liiteri, kuivakäymälä. Rantasaunalle ei saa lohkomalla muodostaa itsestä erillistä rakennuspaikkaa.'

Kaavamääräyksen mukaan kiinteistöä palvelevaa erillistä rantasaunaa ei kuitenkaan kaavaluonnoksessa ole otettu huomioon ainoastaan jo rakennettua tilannetta vastaavasti, kuten kaavaselostuksessa on annettu ymmärtää. Rantasaunalle on osoitettu nykyisestä rakentamistilanteesta poiketen varsin suuri rakennusoikeuden lisäysmahdollisuus sekä sen lisäksi erikseen määräämätön määrä rakennusoikeutta talousrakennuksille. Kaavamääräys ei siten ole kaavaselostuksessa esitetyn tavoitteen mukainen. Kaavamääräyksen mukainen lohkomiskielto ei myöskään estä esimerkiksi alueen luovuttamista määräalana, jolloin aluetta olisi mahdollista käyttää lähes itsenäisenä rantarakennuspaikkana.

Vastine:

Yleisenä käytäntönä on, että saunarakennukset voivat nykyään olla suurempia kuin mainittu 10 m². Tästä syystä johtuen kaavaan rakennusoikeus on osoitettu sitä suurempana. Ei ole mitään todellista tarvetta rajoittaa rakennusoikeutta pienemmäksi. Samoin saunaan liittyville pienille talusrakennuksille eli mainituille varasto, liiteri, kuivakäymälä, ei ole tarvetta kaavassa osoittaa kokorajoituksia, koska ne jo lähtökohtaisesti ovat pinta-alaltaan pieniä. Tarvittaessa niiden kokoa voidaan ohjata ja hallita rakennusjärjestykseen sisällytettävillä määräyksillä.

Kaavaluonnoksen mukainen alue 10 poistetaan tästä kaavamuutoshankkeesta, koska alueella olevat ja myönnetyt rakennusluvut ovat epäselviä. Alueelta on maanomistajan mukaan purettu sauna ja sen sijaan alueella olisi pieni loma-asunto (kts. mielipide 1).

Alue 12:

Kaavaselostuksessa on esitetty, että 4 omarantaista rakennuspaikkaa muutetaan RM-alueeksi. Kaavakartan mukaan kuitenkin vain 3 rakennuspaikkaa on muutettu RM-alueeksi, jolle on merkitty 4 loma-asuntoa.

Kiinteistölle 426-409-4-17 on kunnan poikkeamispäätöksellä 27.6.2017 myönnetty lupa ympärivuotiselle asuinrakennukselle, jolle rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan on vuonna 2018 rakennettu omakotitalo vakinaiseen asumiseen. Kaavaluonnoksessa rakennuspaikka on kuitenkin merkitty edelleen loma-asunnon rakennuspaikaksi RA.

Kaavaselostuksessa olisi tarpeen tuoda esille kaavaratkaisun perusteena oleva poikkeamislupamenettelyn ratkaisu sekä merkitä vakituiseen asumiseen jo luvitettu rakennuspaikka asianmukaisella merkinnällä.

Vastine:

Kaavaselostuksessa on virhe; 3 omarantaista rakennuspaikkaa muutetaan RM-alueeksi, koska alueella on jo lohkottu 1 AO-rakennuspaikka (tila 4-61 korjataan AO:ksi). RM-merkinnän yhteydessä on osoitettu ohjeellisesti loma-asuntojen sijainnit, ko. pallo-symboli ei kuvasta rakennuspaikkojen määrää. RM-alueilla kaavamääräyksen mukaan loma-asuntoja ei saa lohkoa omiksi rakennuspaikoiksi.

Alueet 13 ja 14:

Kaavaselostuksen mukaan alueella esitetään tehtäväksi kahden rakennuspaikan siirto alueelta 14 alueelle 13. Alueella 13 kunta on poikkeamisluvalla 10.8.2004 myöntänyt kiinteistön 426-405-153-67 osayleiskaavan mukaiselle M-alueelle kahden lomarakennuspaikan siirron samalle tilalle merkityltä RA-2/5 alueelta (alue 14). Rakennuspaikat on myöhemmin lohkottu kiinteistöiksi 426-405-153-70 ja 426-405-153-79.

Edelleen kunnan poikkeamispäätöksellä 29.6.2008 kiinteistölle 426-405-153-79 on myönnetty lupa lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle ympärivuotiseen asumiseen. Kaavaluonnoksessa rakennuspaikka on kuitenkin merkitty edelleen loma-asunnon rakennuspaikaksi RA.

Kaavaselostuksessa olisi tarpeen tuoda esille kaavaratkaisun perusteena olevat poikkeamislupamenettelyjen ratkaisut sekä merkitä vakituiseen asumiseen jo luvitettu rakennuspaikka asianmukaisella merkinnällä.

Vastine:

Mainittu kiinteistö osoitetaan AO-merkinnällä poikkeusluvan mukaisesti.

Kaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä todetaan seuraavaa: 'Rakennettaessa osayleiskaavan mukaiselle rantavyöhykealueelle rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin rakennuspaikat on merkitty maastoon lohkomisen yhteydessä tai siten kun siitä on erikseen säädetty.' Voimassa olevaan lainsäädäntöön tai kunnan rakennusjärjestykseen ei sisälly lohkomisen ohella erillisiä säännöksiä rakennuspaikan maastoon merkitsemisestä. Kaavamuutoksessa tulisi tarkentaa, mitä mainitulla kaavamääräyksellä tarkoitetaan.

Vastine:

mainittu maastoonmerkitseminen -lauseke poistetaan tarpeettomana kaavan yleisiä määräyksistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Muutamilla kaavan alueilla on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan historiallista rakennuskantaa. Alueella numero 7 (kiinteistöllä 426-411-17-58) on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yhdessä pihapiirissä asuinrakennus 1940-luvulta ja talousrakennus 1950-luvulta. Alueeseen numero 9 näyttäsi kuuluvan 1930-luvulla valmistunut talousrakennus. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan alueella numero 12 on 1920-luvulla valmistunut asuinrakennus. Numero 14 -suunnittelualueella on samaisen rekisterin mukaan yksi 1900-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä sekä 1950-luvulla valmistunut talousrakennus.

Edellä mainitut pihapiirit olisi syytä esitellä esimerkiksi kaavaselostuksessa perustietojen ja valokuvien avulla. Mikäli kaava-alueella on muuta historiallista rakennusperintöä, olisi kohteet joko inventoitava tai esiteltävä kaavaselostuksessa. Näiden toimenpiteiden jälkeen on mahdollista arvioida, onko kaava-alueella suojelemisen tai vaalimisen arvoisia rakennuskohteita.

Vastine:

Mainitut rakennuskohteet ja niiden mahdolliset rakennushistorialliset merkittävyydet selvitetään ja lisätään tarvittaessa maininnat kaavamääräyksiin ennen rantaosayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä.

Luontoasiat

Kaavassa on käytetty tausta-aineistoina Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaavan (1999) yhteydessä tehtyä luontoselvitystä ja Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan liittyviä selvityksiä. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella on tehty lisäksi rantayleiskaavamuutoksen laadinnan yhteydessä luontoarvojen tarkistusinventointi niiden viiden muutososa-alueen osalta, joissa rakennusoikeutta on osoitettu eri paikkaan kuin nyt voimassa olevassa Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaavassa 1999. Selvityksissä ei ole todettu erityisiä luontoarvoja yleiskaavamuutosalueen muutososa-alueiden osalta.

Voimassa olevaa kaavaa varten tehty luontoselvitys ei ole enää ajantasainen, eikä luontovaikutuksia voi arvioida luotettavasti sen perusteella, joten tarkistusinventointi on ollut tarpeellinen. Selvityksessä ei havaittu suojeltavia luontotyyppisiä tai lajeja tarkistetuilta alueilta. Maisemallisilta arvoiltaan merkittäviksi on arvioitu alueet 1 (Kurkikallio) ja 2 (Likolahti). Luontoarvojen tarkistusinventoinnin perusteella rakentamiselle ei ole nähty estettä tarkistetuilla alueilla ja kaavaselostuksen mukaan kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta merkityksellisiä muutoksia alueen luontoarvoihin.

Tarkistusinventointi, ts. luontoarvojen päivitysinventointi ei ole erillisenä liitteenä kaava-aineistossa. Kaavaselostukseen on sisällytetty lyhyet kuvaukset tarkistetuista osa-alueista ja johtopäätökset luontoarvoista sekä paikan rakennettavuudesta niiden perusteella. Epäselväksi jää, mitä luontotyyppisiä alueilla esiintyy, mitä lajiryhmiä on tarkasteltu ja millaisia menetelmiä inventoinnissa on käytetty. Päivitysselvityksen riittävyttä ja kaavamuutoksen luontovaikutuksia on vaikea arvioida vain kaavaselostukseen sisällytetyn luontotiedon perusteella. Selvitys tulee lisätä kaava-aineiston liitteeksi.

Vastine:

Luontoselvitys lisätään kokonaisuudessaan osaksi kaavaselostusta.

2. Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunto 27.10.2023

Rantaosayleiskaavan kaavaselostuksessa maakuntakaavatilanne on käyty kattavasti läpi. Keskeisiä maakuntakaavamerkintöjä alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ovat pelto- ja metsäalue (pb) sekä maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mm). Lisäksi kaavatyössä tulee luonnollisesti huomioon ottaa koko maakuntakaava-alueella koskettavat suunnittelumääräykset ja suositukset, keskeisimpänä rantojen käyttöä koskeva kirjaus. Osayleiskaavaselostukseen on kirjattu, että maakuntakaava 2040 2.vaiheessa kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä. Maakuntaliitto ei ole aloittanut vielä varsinaisen kaavaluonnoksen laatimista, joten tällaista ei voida varmuudella sanoa.

Rantaosayleiskaavaluonnoksesta maakuntaliitto toteaa, että kaavaselostuksessa olisi syytä tuoda selkeästi ilmi, vaikuttaako kaavatyö käytetyn määrittelyn muuttumiseen. Kaavaan on myös merkitty erillisiä saunoja omalla merkinnällään. Maakuntaliiton mielestä tehtyä ratkaisua olisi hyvä avata kaavaselostuksessa perusteluineen. Yleisesti ottaen olisi selkeämpää osoittaa rantaan rakennetut saunat omana rantarakennuspaikkanaan, jolloin ei jää tulkintaepäselvyyksiä, onko rakennuspaikka käytetty vai ei.

Vastine:

Tarkennetaan selostukseen maininta maakuntakaavatilanteesta.

Lähtökohtaisesti tässä kaavamuutoksella ei muuteta voimassa olevan rantaosayleiskaavan määrittelyperusteita. Tässä kaavamuutoksessa osoitetaan vain yksi saunapaikan rakennusoikeus perustuen alueella jo vallitsevaan tilanteeseen. Teoriassa jo rakennettu sauna muodostaa yhden rantarakennuspaikan, mutta perustelluilla syillä sen rakennusoikeus voi olla osoitettu pienemmäksi kuin esim. loma-asunnon rakennuspaikalla.

3. Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto 16.11.2023

Arkeologisen kulttuuriperinnön selvitystarve

Kaavan osoittamilla rakennuspaikoilla ei sijaitse entuudestaan tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, joskin muutamien läheisyydessä on dokumentoitu muun muassa kivikautisia asuinpaikkoja sekä sellaisiin viittaavia löytöjä. Myös kaavoitusta koskevilla ranta-alueilla saattaa sijaita niin esihistoriallisen kuin historiallisen ajan kohteita, joita ei kuitenkaan ole kartoitettu maastossa edellisten aluetta edes etäisesti sivuavien selvitysten ollessa vuosilta 2002 ja 2014 (Liperin perusinventointi/Pohjois-Karjalan museo 2002 & Liperin Kirkonkylän osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi/Mikroliitti Oy 2014).

Pohjois-Karjalan alueellisen vastuuseumeon näkemys on, että ennen kaavan etenemistä seuraavaan vaiheeseen, on alueella suoritettava arkeologinen inventointi. Inventoinnin suorittaa arkeologin koulutuksen saanut konsultti, joka laatii selvityksestä museolle sekä Museovirastolle toimitettavan raportin. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo arvioi raportin kattavuuden ja ottaa kantaa hankkeen vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön vasta inventointiraportin valmistuttua.

Vastine:

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavaan lisätään yleismääräys: Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamattomalla tontilla tulee suorittaa arkeologinen selvitys.

Kaava-alueen rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaluonnoksessa ei ole käsitelty tai esitelty hankealueen rakennettua kulttuuriympäristöä. Selostusluonnoksessa (s. 12) todetaan, että Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavassa 1999 ei alueilla ole todettu rakennetun kulttuuriympäristön suojeluarvoja. Selostuksesta ei käy ilmi, onko em. kaavahankkeen yhteydessä laadittu selvitystä tai inventointia alueen rakennusperinnöstä.

Alueellinen vastuumuseo on selvittänyt rakennus- ja huoneistotietorekisterin (RHR) avulla alueen vanhinta rakennuskantaa. Museon tulkinnan mukaan ainakin Kaskesniemen Syvälahden alueelle (alue 14), Härkälähteen (alue 12) sekä Rauvanniemeen (alue 7) sijoittuu rakennuksia, jotka ovat valmistuneet 1900-, 1920- ja 1940-luvuilla. Jotta kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan tarkastella asianmukaisesti ja riittävällä tasolla, on ainakin em. kohteiden tiedot hyvä tuoda esiin kaavaselostuksessa. Tätä voidaan pitää yleisenä käytäntönä vastaavissa kaavahankkeissa.

Vastine:

Mainitut rakennuskohteet ja niiden mahdolliset rakennushistorialliset merkittävyydet selvitetään ja lisätään tarvittaessa maininnat kaavamääräyksiin ennen rantaosayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä.

4. PKS sähkösiirron lausunto 16.11.2023

Ei huomauttamista luonnosvaiheen lausuntoon.

6.3.4 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen (valmisteluvaihe)

Yleiskaavaluonnoksesta annettiin 8 kirjallista mielipidettä.

Seuraavassa mielipiteet tiivistettyinä (keskittyen muutosesityksiin) ja vastineet niiden huomioon ottamiseksi kaavaehdotuksessa.

1. Mielipide 16.11.2023

Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaavassa 21.11.2000 Roukalahden Piitsamonniemessä sijaitsevat tilat 426-409-13-49 ja 426-409-13-28 sijoittuvat kaavamerkintäalueelle M. "Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä rakennuslain 4 5:ssä tarkoitettuun haja-asutusluontoiseen rakentamiseen."

Nyt käynnissä olevassa kaavamuutoksessa esitetään merkittäväksi rakennusoikeus tilalle 426409-13-49. Tilalla sijaitsee nyt pieni mökkirakennus ja aikaisemmin tilalle määräysten vastaisesti rakennettu sauna on purettu pois.

Tasavertaisuuden nimissä, vaaditaan kaavoituksessa huomioimaan ensisijaisesti tila 426-40913-28 kaavamerkinnällä RA 200 k-m² rakennusoikeudella.

Tai, toissijaisesti tila 426-409-13-28 yhdessä tilan 426-409-13-45 kanssa huomioitavaksi RM alueena 300 k-m² rakennusoikeudella.

Vastine:

Kyseisen tilan 13-49 osalta kunnassa ei ole tiedossa, että nykyisille tai puretuille rakennuksille olisi myönnetty rakennuslupia. Tilanteen epäselvyyden vuoksi kyseinen alue jätetään pois tästä rantaosayleiskaavamuutoksesta.

Maanomistajan ja kunnan välillä on tarpeen yhdessä selvittää olevien rakennusten luvallisuus ja tarvittaessa tarkastella alueen kaavallista tilannetta erillisenä hankkeena.

2. Mielipide 10.10.2023

Huomasin, että tällainen kaavamuutos on vireillä ja haluamme tähän samaan muutoksen Hyttirannan tilan 426-409-11-44 osalta muuttaa vapaanajanrakennuksen merkinnän muuttamisen pysyvään asumiseen eli AO paikaksi. Perusteluna aikomuksemme rakentaa pysyvä asuinrakennus eläkepäiviksi kyseiseen paikkaan.

Toisaalla vastustamme uuden rakennuspaikan sijoittamista kiinteistölle 426-409-11-49 Hautakankaan alueelle ja vaadimme sen poistamista kaavasta.

Perustelut vaatimukselle:

1. Rakennuspaikan (RA) siirrolle alueelta 5 alueen 6 länsiosaan ei ole esitetty minkäänlaisia perusteita. Kaavamuutokselle on esitettävä vankat perusteet, eikä maanomistajan toive ole mikään pätevä peruste. Rakennuspaikan siirron pitää perustua maankäyttöön ratkaisuihin.

2. Rakennuspaikan siirto on vastoin alkuperäisen rantaosayleiskaavan tavoitteita ja on vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua. Alkuperäisen kaavan maanomistajien tasapuolinen kohtelu on perustunut kantatilatarkasteluun. Jos yhdelle kantatilan alueelle osoitetaan ylimääräisiä rantarakennuspaikkoja, olisi se täysin vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua.

3. Alkuperäisessä kaavassa on käytetty Liperin kunnassa yleisesti käytettyä rakennuspaikkojen määrää / rantakilometri. Jos nyt Hautakankaan osalta tästä tavoitteesta poiketaan ja rantarakennuspaikkojen määrää lisätään kyseiselle rannan osalle, on se vastoin alkuperäisen kaavan tavoitteita ja vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua voimassa olevan osayleiskaavan alueella. Hautakankaan ranta-alueen vapaan rannan osuus vähenee entisestään ja vaikeuttaa rannan yleistä virkistys- ja jokamiehen oikeuksin sallittua rannan käyttöä.

4. Olemme rakennuspaikan ostopäätöstä tehdessämme luottaneet siihen, että alueella oleva Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaava on tehty kestävästi ja ympäristöä säästäen ja alueella säilyy rakentamisen osalta riittävä väljyys ja rauhallisuus. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen on vastoin alueidenkäytön ja kaavan ennustettavuutta. Rakennuspaikan ympäristön rakentamiskaikkojen lukumäärän kasvaminen olisi vaikuttanut rakennuspaikan houkuttelevuuteen ja rakennuspaikan arvon määrään alentavasti, jos se olisi ollut tiedossa.

5. Koska rakennuspaikan siirtoa haluava kiinteistönomistaja omistaa rakentamattomia rantarakennuspaikkoja osayleiskaavan muilla ranta-alueilla niin voidaan todeta, että rakennuspaikan siirrolle ei ole selvää ja voimassa olevan kaavan tavoitteista poikkeavaa syytä, tarvetta tai vähäistä suurempaa merkitystä.

6. Nyt osayleiskaavassa siirrettäväksi merkitty rakennuspaikka on maastollisesti ja rakennettavuudeltaan parempi kuin kaavamuutoksessa esitetty uusi rakennuspaikka, joten kokonaisuuden ja maanomistajan edun turvaamisen kannalta olemassa oleva rakennuspaikka on syytä jättää ennalleen.

Vastine:

Esitetyn mukaisesti tilan 11-44 rakennuspaikka voidaan muuttaa AO-rakennuspaikaksi. Muutoksen osalta on tiedotettu rajanaapureita.

Mielipiteessä viitattu RA-rakennuspaikan siirto muutosalueelta 5 muutosalueelle 6 on perusteltua ko. maanomistajan omistamien alueiden välisenä siirtona. Molemmat alueet ovat samaa vesistöaluetta, eikä rakennuspaikan siirrolle ei ole mitään todellista estettä. Rakennusoikeudet lasketaan kantatilakohtaisesti, mutta rakennusoikeuksia voidaan siirtää kantatilalta toiselle, jollei siihen ole jotain esim. ympäristöllistä estettä.

Tarkoituksenmukaisena esteenä ei voida pitää esim. sitä, että siirrosta aiheutuisi jotain haittaa mielipiteen esittämälle noin 300 m päähän sijoittuvalle rantarakennuspaikalle. Sel-laista todellista, ainakaan merkityksellistä, haittaa ei aiheudu.

Rakennuspaikan siirto ei muuta millään tavoin alkuperäisen kaavan mitoitusperusteita tai muitakaan tavoitteita – rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä säilyy samana. Rakennuspaikkojen kohdentaminen on maanomistajien harkittavissa ja kunnan päätettävissä, mikäli esim. ympäristöllisiä esteitä ei ole. Tässä tapauksessa sellaisia ei ole.

Todettakoon myös, että kaavan mitoitusperuste esim. 5 rak.paikkaa/km, ei tarkoita sitä, että rakennuspaikat tulisi myös sijoittaa tasaisesti siten, että jokaisella km:n mittaiselle ranta-alueelle tulisi sijoittaa 5 rak.paikkaa. Päinvastoin on jopa suotavaa, että rakennuspaikkoja ryhmitellään, jolloin vapaata yhtenäistä rantaa voidaan silloin säilyttää enemmän.

3. Mielipide 16.11.2023

Vastustamme uuden rakennuspaikan sijoittamista kiinteistölle 426-409-11-49 Hautakankaan alueelle ja vaadimme sen poistamista kaavasta.

Perustelut vaatimukselle:

1. Rakennuspaikan (RA) siirrolle alueelta 5 alueen 6 länsiosaan ei ole esitetty minkäänlaisia perusteita. Kaavamuutokselle on esitettävä vankat perusteet, eikä maanomistajan toive ole mikään pätevä peruste. Rakennuspaikan siirron pitää perustua maankäyttöön ratkaisuihin.
2. Rakennuspaikan siirto on vastoin alkuperäisen rantaosayleiskaavan tavoitteita ja on vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua. Alkuperäisen kaavan maanomistajien tasapuolinen kohtelu on perustunut kantatilatarkasteluun. Jos yhdelle kantatilan alueelle osoitetaan ylimääräisiä rantarakennuspaikkoja, olisi se täysin vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua.
3. Alkuperäisessä kaavassa on käytetty Liperin kunnassa yleisesti käytettyä rakennuspaikkojen määrää / rantakilometri. Jos nyt Hautakankaan osalta tästä tavoitteesta poiketaan ja rantarakennuspaikkojen määrää lisätään kyseiselle rannan osalle, on se vastoin alkuperäisen kaavan tavoitteita ja vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua voimassa olevan osayleiskaavan alueella. Hautakankaan ranta-alueen vapaan rannan osuus vähenee entisestään ja vaikeuttaa rannan yleistä virkistys- ja jokamiehen oikeuksin sallittua rannan käyttöä.
4. Olemme rakennuspaikan ostopäätöstä tehdessämme luottaneet siihen, että alueella oleva Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaava on tehty kestävästi ja ympäristöä säästäen ja alueella säilyy rakentamisen osalta riittävä väljyys ja rauhallisuus. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen on vastoin alueidenkäytön ja kaavan ennustettavuutta. Rakennuspaikan ympäristön rakentamisaikojen lukumäärän kasvaminen olisi vaikuttanut rakennuspaikan houkuttelevuuteen ja rakennuspaikan arvon määrään alentavasti, jos se olisi ollut tiedossa.
5. Koska rakennuspaikan siirtoa haluava kiinteistönomistaja omistaa rakentamattomia rantarakennuspaikkoja osayleiskaavan muilla ranta-alueilla niin voidaan todeta, että rakennuspaikan siirrolle ei ole selvää ja voimassa olevan kaavan tavoitteista poikkeavaa syytä, tarvetta tai vähäistä suurempaa merkitystä.
6. Nyt osayleiskaavassa siirrettäväksi merkitty rakennuspaikka on maastollisesti ja rakennettavuudeltaan parempi kuin kaavamuutoksessa esitetty uusi rakennuspaikka, joten kokonaisuuden ja maanomistajan edun turvaamisen kannalta olemassa oleva rakennuspaikka on syytä jättää ennalleen.

Vastine:

Mielipiteessä viitattu RA-rakennuspaikan siirto muutosalueelta 5 muutosalueelle 6 on perusteltua ko. maanomistajan omistamien alueiden välisenä siirtona. Molemmat alueet ovat samaa vesistöaluetta, eikä rakennuspaikan siirrolle ei ole mitään todellista estettä. Rakennusoikeudet lasketaan kantatilakohtaisesti, mutta rakennusoikeuksia voidaan siirtää kantatilalta toiselle, jollei siihen ole jotain esim. ympäristöllistä estettä.

Muistutuksen tekijä ei esitä mitään sellaista perustetta, joka olisi hyväksyttävä peruste estää nyt kaavassa esitetty rakennuspaikan siirto. Todellista, ainakaan merkityksellistä, haittaa ei rakennuspaikan siirrosta aiheudu.

Rakennuspaikan siirto ei muuta millään tavoin alkuperäisen kaavan mitoitusperusteita tai muitakaan tavoitteita – rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä säilyy samana. Rakennuspaikkojen kohdentaminen on maanomistajien harkittavissa ja kunnan päätettävissä, mikäli esim. ympäristöllisiä esteitä ei ole. Tässä tapauksessa sellaisia ei ole.

Todettakoon myös, että kaavan mitoitusperuste esim. 5 rak.paikkaa/km, ei tarkoita sitä, että rakennuspaikat tulisi myös sijoittaa tasaisesti siten, että jokaisella km:n mittaiselle ranta-alueelle tulisi sijoittaa 5 rak.paikkaa. Päinvastoin on jopa suotavaa, että rakennuspaikkoja ryhmitellään, jolloin vapaata yhtenäistä rantaa voidaan silloin säilyttää enemmän.

4. Mielipide 24.10.2023 (mielipiteessä esitetään henkilötietoja ja tilaan liittyviä historiatietoja, jotka eivät ole julkisia eivätkä merkityksellisiä kaavamuutoksen kannalta)

Vastustan uuden rakennuspaikan kaavoittamista kiinteistölle 426-409-11-49 Hautakankaalla. Vaadin rakennuspaikan poistamista kaavasta.

Maanomistaja haluaisi siirtää lähialueelta olevan kaavoitetun rantatontin rakennusoikeuden RA-tontin siirto alueen 5 länsireunalta alueen 6 länsiosaan

Samaan paikkaan rantaan maanomistaja on rakentanut ilman lupaa huvimajan ja terassin, laiturin ja ulkoahuussin. Lisäksi rantaa on koneellisesti käsitelty ja ajettu hiekkaa rantaan ja veteen ja tehty parkkipaikka soraa ajamalla. Liperin rakennusvalvonta on tietoinen noista luvattomista rakennuksista ja kunnan pitäisi käsitykseni mukaan purattaa nuo rakennukset olemassa olevien ohjeiden mukaisesti.

Perustelut vaatimukselle:

1. Rakennuspaikan (RA) siirrolle alueelta 5 alueen 6 länsiosaan ei ole esitetty minkäänlaisia perusteita.
2. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen on vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua. Alkuperäisen kaavan maanomistajien tasapuolisen tarkastelun lähtökohtana on ollut ns. kantatilatarkastelu ja jos yhdelle kantatilan alueelle sijoitetaan nyt enemmän rantarakennuspaikkoja, kuin muille kantatiloille olisi se täysin vastoin maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.
3. Alkuperäisessä kaavassa on käytetty Liperin kunnassa yleisesti käytettyä rakennuspaikkojen määrää / rantakilometri. Jos nyt Hautakankaan osalta tässä tätä tiennetään ilman perusteluja, on se vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua koko kunnan alueella. Ennakkotapaus. Nyt alueella on 7 kaavoitettua tonttia 700m matkalla.
4. Olen rakennuspaikan ostopäätöstä tehdessäni luottanut siihen, että alueella oleva Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaava on tehty kestävästi ja ympäristöä säästäen ja ympäristössä säilyy rakentamisen osalta riittävä väljyys ja rauhallisuus. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen on vastoin alueidenkäytön ja kaavan ennustettavuutta. Rakennuspaikan ympäristön rakentamisaikojen lukumäärän kasvaminen olisi vaikuttanut rakennuspaikan houkuttelevuuteen ja rakennuspaikan arvon määrään alentavasti, jos se olisi ollut tiedossa.

5. Koska uuden rakennuspaikan haluavalla kiinteistönomistajalla on hallinnassaan useita rakennuspaikkoja kyseessä olevan kaavan alueella sekä Hautakankaan kohdalla että lähistöllä on vielä useita muitakin vapaana olevia rakentamattomia rakennuspaikkoja, ei uuden rakennuspaikan sijoittamiselle ole tarvetta eikä sillä ole hakijalle vähäistä suurempaa merkitystä.

Mielestäni maanomistaja yrittää hankkia ansiotonta arvonnousua kiinteistölleen 426-409-11-49 tällaisen kaavahankkeen avulla.

Vastine:

Mielipiteessä viitattu RA-rakennuspaikan siirto muutosalueelta 5 muutosalueelle 6 on perusteltua ko. maanomistajan tai -omistajien alueiden välisenä siirtona. Molemmat alueet ovat samaa vesistöaluetta, eikä rakennuspaikan siirrolle ei ole esitetty mitään todellista estettä. Rakennusoikeudet lasketaan kantatilakohtaisesti, mutta rakennusoikeuksia voidaan siirtää kantatilalta toiselle tai tiloilta toisille, jollei siihen ole jotain esim. ympäristöllistä estettä ja jos ko. maanomistajat yhdessä niin hyväksyvät. Maanomistajien tasa-
puolisuuden kannalta tällä ei ole mitään tekemistä.

Muistutuksen tekijä ei esitä mitään sellaista perustetta, joka olisi hyväksyttävä peruste estää nyt kaavassa esitetty rakennuspaikan siirto. Todellista, ainakaan merkityksellistä, haittaa ei rakennuspaikan siirrosta aiheudu.

Todettakoon, ettei rakennuspaikan siirto muuta rakennuspaikkojen kokonaismäärää ko. maanomistajien tai omistajan alueilla. Kaavamuutos ei synnytä esim. rakennuspaikkojen lisääntymisen myötä minkäänlaista ns. ansiotonta arvonnousua.

Rakennuspaikan siirto ei muuta millään tavoin alkuperäisen kaavan mitoitusperusteita tai muitakaan tavoitteita – rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä säilyy samana. Rakennuspaikkojen kohdentaminen on maanomistajien harkittavissa ja kunnan päätettävissä, mikäli esim. ympäristöllisiä esteitä ei ole. Tässä tapauksessa sellaisia ei ole.

Todettakoon myös, että kaavan mitoitusperuste esim. 5 rak.paikkaa/km, ei tarkoita sitä, että rakennuspaikat tulisi myös sijoittaa tasaisesti siten, että jokaisella km:n mittaiselle ranta-alueelle tulisi sijoittaa 5 rak.paikkaa. Päinvastoin on jopa suotavaa, että rakennuspaikkoja ryhmitellään, jolloin vapaata yhtenäistä rantaa voidaan silloin säilyttää enemmän.

5. Mielipide 17.11.2023

Liperin kunta on esittänyt kaavamuutoksessa 426-411-17-58 tilalla olevaa RA I rakennusoikeutta siirrettäväksi omistuksessaamme olevan kiinteistön 426-411-17-45 rajalle.

Esitämme RA 1 rakennusoikeus siirretään 150 m päähän rajastamme.

Perustelemme rakennusoikeuden siirtoa, koska meillä on rajalle ruopattu veneväylä, josta käynti saarimökeille, samalla raivattu alueelle hiekkapohjainen uimaranta. Tieura tasattu valmiiksi rantaan.

Lisäksi esitämme toisen rakentamattoman rakennuspaikan siirtoa kiinteistöltä 426-411-5-2 Hoikkasaaresta, tilalle 426-411-17 Rauvanniemi, tilan 426-411-27-5 rajalle.

Vastine:

Tilalla 17-41 RA-rakennuspaikkaa siirretään esitystä mukailten etelään päin siten, että rakennuspaikan ja naapurirajan väliin jää ns. suojaavaa metsätalousaluetta (M).

Sen sijaan Hoikkasaaren rakennuspaikka siirtoa mantereelle ei voida tässä kaavamuutos-hankeessa aikataulullisista syistä johtuen tehdä, koska siirto edellyttäisi manneralueella luontoarvojen selvittämistä.

6. Mieli-pide 14.10.2023

Vastustan uuden rakennuspaikan sijoittamista 426-409-11-49 kiinteistölle.

Perustelen kantaani nykyisten mökkiläisten ja tulevaisuuden näkökulmasta.

Kyllä ihmisten pitää voida luottaa siihen että kerran laadittua rantakaavaa ei muuteta kevyin perustein. Tälle kyseessä olevalle kiinteistölle perustettiin rantakaavaan 6 rakennuspaikkaa jotka tilan edellinen omistaja on kaikki myynyt. Kantatilalle jäi vain venepaikka-oikeus. Nyt kantatilan uusi omistaja haluaa uuden rakennuspaikan mikä on epäoikeudenmukaista aiemmin rakentaneita kohtaan.

Entä tulevaisuudessa jos kantatila vaihtaa taas omistajaa. Onko perusteita olla myöntämättä rakennuspaikkaa myös uudelle omistajalle? Se olisi taas yhdenvertaisuusperiaatteen vuoksi epäoikeudenmukaista häntä kohtaan.

Kyllä Liperissä riittää rakennuspaikkoja halukkaille jo kaavassa olevilla paikoilla.

Vastine:

Mielipiteessä viitattu RA-rakennuspaikan siirto muutosalueelta 5 muutosalueelle 6 on perusteltua ko. maanomistajan tai -omistajien alueiden välisenä siirtona. Molemmat alueet ovat samaa vesistöaluetta, eikä rakennuspaikan siirrolle ei ole esitetty mitään todellista estettä. Rakennusoikeudet lasketaan kantatilakohtaisesti, mutta rakennusoikeuksia voidaan siirtää kantatilalta toiselle tai tiloilta toisille, jollei siihen ole jotain esim. ympäristöllistä estettä ja jos ko. maanomistajat yhdessä niin hyväksyvät. Maanomistajien tasa-
puolisen kohtelun kannalta tällä ei sinänsä ole mitään tekemistä.

7. Mieli-pide 29.10.2023

Koskien tilaa 426-405-7-25 Kalliolahti

Haluan ajantasaistaa tilaa koskevaa rakennusoikeutta 120m²:stä 350m²:iin.

On käynyt ilmi useista tiedusteluista, että rakennusoikeus on tämän päivän vaatimukseen auttamattoman alhainen. Palsta on valmiiksi lohkaistu omakseen 2,3 ha käsittäväksi kantatilasta Rantavaara 7:7.

Tästä kovin alhaisen rakennusoikeuden suurentamisesta on oltu yhteydessä Liperin kuntaan useamman kerran. Kunnassa on suhtauduttu myönteisesti tiedusteluun asiasta. Pals-talle on tie perille, sähköt ja osuuskunnan vesi/viemärijohdot sijaitsevat viereisillä vapaa-ajan tonteilla sekä kantatilalla.

Koskien tilaa 426-405-7-7 Rantavaara

Ajantasaistamme myös lisäämällä yhden vapaa-ajan rakennuspaikan lisää, karttaan merkitty punaisella varjostettu alue niemekkeessä. Mäki soveltuu erinomaisesti rakennuspaikaksi, hyvä pohja ja komeat maisemat. Haen tähän rakennusoikeutta vähintään 300m².

Vastine:

Mainittu tilalla 7-25 oleva nykyisen kaavan mukainen RA-rakennuspaikka voidaan sisällyttää tähän kaavamuutoshankkeeseen (kaavaehdotuksessa uusi muutosalue 10). Kaavamuutoksen myötä tontin rakennusoikeus nousee toivomusta mukailleen. Muutoksesta ei aiheudu haittaa esim. naapurituloille tai muillekaan.

Tilalle 7-7 ei tällä kaavamuutosprosessilla ole perusteltua osoittaa lisärakennuspaikkoja suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Lisärakennuspaikan osoittaminen vaatisi mitoitusellisten periaatteiden kokonaisvaltaista tarkastelua koko kaava-alueella. Toisaalta lisärakennuspaikkojen osoittaminen edellyttäisi myös luontoselvitysten laadintaa.

8. Mielipide 17.10.2023

Esitetään ko. tilan lisäämistä kaavamuutokseen ja RA-kaavamerkinnän muuttamista AO-merkinnäksi kiinteistölle 426-409-11-45.

Vastine:

Muutos voidaan tehdä. Naapureille on tiedotettu asiasta.

6.3.5 Lausunnot ja niiden huomioonottaminen (ehdotusvaihe)

Yleiskaavaehdotuksesta annettiin 5 kirjallista lausuntoa.

Seuraavassa lausunnot tiivistettyinä (keskittyen muutosesityksiin) ja vastineet niiden huomioon ottamiseksi kaavaehdotuksessa.

1. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto 2.4.2024

Kiinteistön 426-409-9-20 ranta-alue on kaavaehdotuksessa osoitettu voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti M-alueeksi, jolla on kohdemerkintä rantasauna (s). Kaavamääräyksissä rantasaunaa koskeva kaavamääräys kuuluu seuraavasti: 'Pihapiiristä erillinen enintään 30 k-m² suuruinen rantasauna. Saunan yhteyteen saa rakentaa pinta-alaltaan pieniä talousrakennuksia kuten varasto, liiteri, kuivakäymälä. Rantasaunalle ei saa lohkomalla muodostaa itsenäistä erillistä rakennuspaikkaa.' Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistölle on rakennettu 10 m²:n suuruinen saunarakennus vuosina 1993-1994.

Kaavamääräyksen mukaan kiinteistöä palvelevaa erillistä rantasaunaa ei kaavaehdotuksessa ole otettu huomioon ainoastaan jo rakennettua tilannetta vastaavasti, kuten kaavaselostuksessa on annettu ymmärtää. Rantasaunalle on osoitettu nykyisestä rakentamislanteesta poiketen varsin suuri rakennusoikeuden lisäysmahdollisuus sekä sen lisäksi erikseen määräämätön määrä rakennusoikeutta talousrakennuksille. Kaavamääräys ei siten ole kaavaselostuksessa esitetyn tavoitteen mukainen. Kaavan laatija on vastineenaan ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamaan lausuntoon todennut, että 'Yleisenä käytäntönä on, että saunarakennukset voivat nykyään olla suurempia kuin mainittu 10 m². Tästä syystä johtuen kaavaan rakennusoikeus on osoitettu sitä suurempana. Ei ole mitään todellista tarvetta rajoittaa rakennusoikeutta pienemmäksi.' Kaavan mukaisessa rakentamisessa on erityisesti kohtuullisen suuren rakennusoikeuden vuoksi otettava huomioon, että saunarakennus on talousrakennus, eikä se voi sisältää asumiseen liittyviä toimintoja.

Kaavamääräyksen mukaisella lohkomiskielolla ei nykyinsäädännön mukaan ole suurta merkitystä. Lohkomiskielto ei estä määrätyn alueen luovuttamista määräalana, määräalan saannon eli omistusoikeuden lainhuudattamista ja kiinnittämistä, minkä vuoksi määräalaa

on mahdollista käyttää hyvinkin itsenäisenä omistuksen ja rakentamisen kohteena. Vaikka lohkomista ei voitaisi kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 33 §:n osittamisrajoitusten mukaan tehdä, määräalan oikeusasema on lähes sama kuin itsenäiseksi kiinteistöksi lohkotun alueen.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi vastaavanlaisten jo rakennusluvalla rannalle rakennettujen saunarakennusten osalta kunnan tulisi kaavoitustilanteissa menetellä yhdenmukaisesti.

Vastine:

Yleisenä käytäntönä on, että saunarakennukset voivat nykyään olla suurempia kuin mainittu 10 m². Tästä syystä johtuen kaavaan rakennusoikeus on osoitettu sitä suurempana. Ei ole mitään todellista tarvetta rajoittaa rakennusoikeutta jo rakennetulla paikalla pienemmäksi. Samoin saunaan liittyville pienille talousrakennuksille eli mainituille varasto, liiteri, kuivakäymälä, ei ole tarvetta kaavassa osoittaa kokorajoituksia, koska ne jo lähtökohtaisesti ovat pinta-alaltaan pieniä. Tarvittaessa niiden kokoa voidaan ohjata ja hallita rakennusjärjestykseen sisällytettävillä määräyksillä.

Jatkossa vastaavissa tapauksissa kunta voi menetellä tasapuolisesti edellä kuvatulla ja kaavassa esitetyllä tavalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa rakennetun ympäristön vaaliminen. Tätä ei kaavaehdotuksessa ole huomioitu, vaikka esimerkiksi ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo ovat luonnosvaiheen lausunnoissaan tuoneet esille, että kaava-alueella on rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella historiallista rakennuskantaa.

Kaavaselostuksen kohdassa 7.3. todetaan, että suunnittelun yhteydessä arvioidaan tarvittavassa määrin vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

Kaavaselostuksessa todetaan rakennetusta kulttuuriympäristöstä, että Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavassa 1999 ei alueilla ole todettu rakennetun kulttuuriympäristön suojeluarvoja. Kuitenkin kunnan kaavoituspäällikkö vastasi selvitystilannetta koskevaan tiedusteluun sähköpostitse 26.2.2024, että vuoden 1999 Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaavan yhteydessä ei hänen mukaansa ole tehty rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaa selvitystä.

Kaavaehdotuksessa ei ole selvitetty eikä arvioitu vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Näin kaava mahdollistaa uudisrakentamista ja historiallisen rakennuskannan purkamista. Koska tietoa historiallisesta rakennuskannasta ei ole, ei ole mahdollista arvioida, onko kaavalla merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavan laatijan ELY-keskuksen lausuntoa koskevassa vastineessa todetaan, että ”mainitut rakennuskohteet ja niiden mahdolliset rakennushistorialliset merkittävyydet selvitetään ja lisätään tarvittaessa maininnat kaavamääräyksiin ennen rantaosayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä.” Kyseinen selvitys olisi ollut syytä tehdä jo ehdotusvaiheeseen, jotta osallisilla olisi ollut mahdollisuus ottaa siihen kantaa riittävän ajoissa. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtyjen muutosten osalta on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n säännös, jossa todetaan: ”Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.”

ELY-keskus esittää, että ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä järjestetään työneuvottelu rakennettua kulttuuriympäristöä koskevista asioista.

Osa kaava-alueesta kuuluu maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen (Roukalahden kylämaisema). Kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä olevat määräykset ovat riittäviä turvaamaan maisema-arvoja.

Vastine:

Kaavamuutosalueen kulttuuriympäristö on tarkistettu Liperin kunnan toimesta kesäkuussa 2024 (Kaavoituspäällikkö Jukka Haltilahti 3.6.2024). Erillinen liite.

Asiakirjassa esitellään viranomaispalautteen johdosta tehty rakennetun kulttuuriympäristön katselmus rantaosayleiskaavan muutoskohteissa 7, 12 ja 14 (alueellinen vastuuseo). Selvityksessä keskitytään vain kaavan kortteleiden vanhimpiin rakennuksiin. Muita rakennuksia ei esitetä. Kunta on keskustellut laaditusta tarkastelusta museon kanssa, joka on pitänyt tarkastelua riittävänä. Erillistä työneuvottelua ei ole tarpeen aiheesta järjestää.

Em. tarkistuksen / selvityksen perusteella kaavamuutosalueelle ei ole sellaisia rakennuskohteita, jotka edellyttäisivät merkintöjä kaavakartalle.

Luontoasiat

Luontoselvityksissä on oleellista selvittää erityisesti säädösten perusteella suojellut ja muut huomionarvoiset luontotyypit ja lajit. Tällaisia ovat luonnonsuojelulain (9/2023) suojellut ja tiukasti suojellut luontotyypit (64 § ja 65 §), vesilain (587/2011) suojellut luontotyypit (2 luku 11 §), metsälain (1093/1996) erityisen tärkeät elinympäristöt (10 §) sekä Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman (METSU) elinympäristöt ja uhanalaiset luontotyypit. Lajipuolella huomiota on kiinnitettävä uhanalaisiin ja rauhoitettuihin lajeihin sekä luonto- ja lintudirektiivin lajeihin, erityisesti luontodirektiivin IV-liitteen lajeihin, kuten liito-oravaan ja viitasammakkoon.

ELY-keskus pitää kaavan luontoselvitystä puutteellisena. Selvityksestä ei käy ilmi maastokartoituksen ajankohta eikä siihen käytetty aika. Linnustosta ei saa riittävän hyvää käsitystä, koska pesimälinnuston selvitystä ei ilmeisesti ole tehty. Tiukasti suojelluista lajeista viitasammakkoa ja liito-oravaa ei selvityksessä mainita lainkaan. Selvityksestä ei käy ilmi, onko selvitysalueella näille lajeille soveliasta elinympäristöä tarjolla. Lisäksi luontotyyppien järjestelmällinen esittely puuttuu.

Luonnosvaiheessa ELY-keskus lausui, että kaavamuutoksen luontovaikutuksia on vaikea arvioida vain kaavaselostukseen sisällytetyn luontotiedon perusteella, koska luontoselvitys puuttui aineistosta. Nyt mukana ollut luontoselvitys ei mahdollista kaavahankkeen luontovaikutusten arviointia riittävällä tavalla. Luontoselvitykseen tulee täydentää maastokartoitusten ajankohdat, selvitysalueen luontotyypit sekä tieto siitä, onko alueella luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä ja myös se, onko em. lajeihin kuuluvien liito-oravan ja viitasammakon esiintymistä ylipäättään selvitetty.

Vastine:

Selostuksen luontoselvitysosiota (kohta 2.6. Luonnonympäristö) on täydennetty maastokartoituksen ajankohdilla ja inventoitujen 5 kohdealueen luontotarkasteluja on täydennetty erityisesti liito-oravan ja viitasammakon osalta. Kohteittaisissa luontokartoituksissa mainitut kohteet eivät ole liito-oravalle tai viitasammakolle soveliasta elinympäristöä. Mainittujen lajien elinympäristövaatimukset ovat sellaisia, joita ei tarkastelluilla alueilla esiinny. Kaavamuutoskohteen 6 osalta rakennuspaikan sijaintia (maastossa tarkistaen) on

hieman muutettu siten, että kaavaselostuksen kuvassa 16. näkyvä ruoikko jää kokonaisuudessaan rakennuspaikan ulkopuolelle. Ko. rakennuspaikka on osoitettu kohtaan, jota on luonnonoloiltaan jo muokattu. Paikalla on mm. huvimaja ja rantaa on muokattu hiekkarantaluonteiseksi.

2. Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunto 22.3.2024

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 osa kaavamuutosalueista sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkinnän tai peltobiotalousalueen merkinnän alueelle. Lisäksi maakuntakaavan yleinen suunnittelumääräys koskee alueita. Käynnissä olevassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheessa (energia ja maisemat) tullaan tarkastelemaan mm. maisema-alueiden päivitystä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunut aikaisemmin Pyhäselkä – Telmonselkä osayleiskaavamuutoksen kaavaluonnoksesta. Maakuntaliitto pyytää vielä kiinnittämään huomiota osayleiskaavassa siihen, että maakuntakaavan peltobiotalousalueella ei tulisi ristiriitoja maatalouden ja asumisen tai loma-asumisen välille.

Vastine:

Kaavamuutoksella ei aiheudu merkityksellisiä ristiriitoja peltobiotalousalueelle.

3. Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto 22.3.2024

Arkeologisen kulttuuriperinnön selvitystarve

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on kaavan osallistuttamis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnosvaiheen lausunnossa (1215/00.01.06/202316.11.2023) edellyttänyt kaava-alueen arkeologisen kulttuuriperinnön inventointia. Ehdotusvaiheen asiakirjoista käy kuitenkin ilmi, ettei arkeologista selvitystä ole suoritettu vaan selvitystarve kuitataan kaavaan liitettävällä yleismääräyksellä:

”Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamattomalla tontilla tulee suorittaa arkeologinen selvitys.”

Museo näkee ratkaisun varsin ongelmallisena. Lupavaiheeseen lykätty inventointi johtaa ennakoimattomiin tilanteisiin, mikäli rakentamattomalla kiinteistöllä todetaan maankäytön edellytyksiin vaikuttava arkeologinen kohde. Luovutusvaiheessa maastosta paikannettu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös saattaa aiheuttaa rakennushankkeen viivästymisen ja pahimmillaan vaarantaa maanomistajan oikeusturvan. Lisäksi on pohdittava kysymyksiä selvitysten ja mahdollisten lisätutkimusten tutkimusvastuusta ja kustannuksista.

Liperin maankäytön edustajan kanssa 22.3.2024 käydyn puhelinkeskustelun perusteella Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on jäänyt siihen käsitykseen, että kaava-alueen rakentamattomien kiinteistöjen arkeologinen selvitys tullaan vielä laatimaan ennen kaavan hyväksymistä. Museon näkökulmasta inventoinnin laatiminen on merkittävästi parempi ratkaisu kuin selvityksen lykkääminen rakennuslupavaiheeseen.

Mikäli arkeologinen selvitys lykätään rakennuslupavaiheeseen, on kaavan yleismääräyksessä tuotava selkeästi esiin, kuka inventoinnin tilaamisesta ja kustannuksista vastaa. Lisäksi määräyksestä on käytävä ilmi, että ennen selvitysten tilaamista ja toteuttamista on asiasta keskusteltava Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon kanssa.

Vastine:

Kaavamuutosalueilla ei ole tässä yhteydessä tehty arkeologista inventointia. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavassa uusille paikoille osoitettujen rakennuspaikkojen osalta noudatetaan kaavaan sisällytettyä yleismääräystä: Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamattomalla tontilla tulee suorittaa arkeologinen selvitys.

Kaava-alueen rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavan luonnosvaiheeseen antamassaan lausunnossa museo toi esille mm. rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen puutteen sekä alueet, joilta selvitys tulisi tehdä (alueet 14, 12 ja 7). Lausuntoon annetussa vastineessa todetaan, että mainitut rakennuskohteet ja niiden mahdolliset rakennushistorialliset merkittävyydet selvitetään ja lisätään tarvittaessa maininnat kaavamääräyksiin ennen rantaosayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä. Museo pitää selvitystä tärkeänä ja olettaa, että selvitys lähetetään alueellisen vastuumuseon arvioitavaksi.

Museo ehdottaa, että kulttuuriympäristöasioiden osalta järjestetään työneuvottelu ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Neuvottelussa voitaisiin käsitellä sekä arkeologisen että rakennetun kulttuuriperinnön inventointikysymykset ja huomioiminen.

Vastine:

Kaavamuutosalueen kulttuuriympäristö on tarkistettu Liperin kunnan toimesta kesäkuussa 2024 (Kaavoituspäällikkö Jukka Haltilahti 3.6.2024). Erillinen liite.

Asiakirjassa esitellään viranomaispalautteen johdosta tehty rakennetun kulttuuriympäristön katselmus rantaosayleiskaavan muutoskohteissa 7, 12 ja 14 (alueellinen vastuumuseo). Selvityksessä keskitytään vain kaavan kortteleiden vanhimpiin rakennuksiin. Muita rakennuksia ei esitetä. Kunta on keskustellut laaditusta tarkastelusta vastuumuseon kanssa, joka on pitänyt tarkastelua riittävänä. Erillistä työneuvottelua ei ole tarpeen aiheesta järjestää.

Em. tarkistuksen / selvityksen perusteella kaavamuutosalueelle ei ole sellaisia rakennuskohteita, jotka edellyttäisivät merkintöjä kaavakartalle.

4. PKS sähkönsiirron lausunto 1.3.2024

Ei huomauttamista ehdotusvaiheen lausuntoon.

5. Liperin itäisen vesiosuuskunnan lausunto (sähköposti 23.2.2024 Reino Leppänen)

Ei vaikutusta Liperin itäisen vesiosuuskunnan toimintaan.

6.3.6 Muistutukset ja niiden huomioonottaminen (ehdotusvaihe)

Yleiskaavaehdotuksesta annettiin 3 kirjallista muistutusta.

Seuraavassa muistutukset tiivistettyinä (keskittyen muutosesityksiin) ja vastineet niiden huomioon ottamiseksi kaavaehdotuksessa.

1. Muistutus 21.3.2024

Vastustamme uuden rakennuspaikan sijoittamista kiinteistölle 426-409-11-49 Hautakan-kaan alueelle ja vaadimme sen poistamista kaavasta.

Perustelut vaatimukselle:

1. Rakennuspaikan muutokselle alueet 5 ja 6 – RA-tontin siirto alueen 5 länsireunalta alueen 6 länsiosaan ei ole esitetty minkäänlaisia perusteita.

2. Ranta-alueiden rakentamisen tulee pääsääntöisesti perustua maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettuun asemakaavaan tai oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, joiden laatimisen yhteydessä selvitetään muun muassa rakennusoikeuksien tasapuolinen jakaantuminen maanomistajien kesken. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen Hautakankaan kohdalle on vastoin rantaosayleiskaavan alkuperäistä maanomistajien tasapuolista kohtelua. Alkuperäisen kaavan maanomistajien tasapuolisen tarkastelun lähtökohdaksi on ollut niin sanottu kantatilatarkastelu. Jos yhdelle emätilalle sijoitetaan nyt suhteessa huomattavasti enemmän rantarakennuspaikkoja, kuin muille kantatiloille, olisi se täysin vastoin maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

3. Alkuperäisessä kaavassa on käytetty Liperin kunnassa yleisesti käytettyä rakennuspaikkojen määrää / rantakilometri joka on noin 4. Jos nyt Hautakankaan kohdalle tulee uusi rakennuspaikka niin rakennuspaikkoja / rantakilometri tulee tälle alueelle yli 8. Tämä on täysin vastoin Liperin kunnassa käytettyä yleistä rantojen mitoitusohjetta sekä tässä kaavassa alun perin tarkasteltua niin sanottua emätilatarkastelua. Maanomistajien ja varsinkin emätilojen tasapuolinen kohtelu kaavan ja koko kunnan alueella ei siis ollenkaan toteudu. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tai kaavaluonnoksen esittelyn yhteydessä olisi ollut tarpeen esittää päivitetty kantatilatarkastelu sekä kaavan perusteet, jossa asia olisi selkeästi tuotu esille.

4. Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Nythän näitä maankäytöllisiä perusteita ei ole.

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisistä sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon; sekä 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Uuden rakentamispaikan sijoittaminen Hautakankaan kohdalle tarkoittaa muun muassa sitä, että alueen virkistystarpeet ja riittävät yhteiset rakentamisesta vapaat alueet käytännössä tuhoutuvat tai ovat huomattavasti kaavan muita alueita heikommalla.

Yhteistä rakentamisesta vapaata ranta-aluetta vähentää vielä sekin seikka, että rakennuspaikan siirtoa hakenut maanomistaja on rakentanut Hautakankaan kohdalle uimarannan, huvimajan sekä niihin liittyvät rakenteet kaavamerkin M-alueelle vastoin kaavassa esitettyjä rakennuspaikkoja. (Nämä eivät siis sijaitse kaavamuutoksessa nyt ehdotetulla rakennuspaikalla).

5. Olemme rakennuspaikan ostopäätöstä tehdessämme luottaneet siihen, että alueella oleva Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaava on tehty kestävästi ja ympäristössä säilyy rakentamisen osalta väljyys ja rauhallisuus. Kaavan salliman rakentamisen on oltava lain mukaan ennustettavaa. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen on täysin vastoin alueidenkäytön ja kaavan ennustettavuutta. On myös selvää, että hankkimamme rakennuspaikan ympäristön rakentamispaikkojen lukumäärän kasvaminen olisi vaikuttanut rakennuspaikan houkuttelevuuteen ja rakennuspaikan arvon määrään alentavasti, jos se olisi ollut tiedossa.

6. Koska uuden rakennuspaikan haluavalla kiinteistönomistajalla on hallinnassaan rakennuspaikkoja kyseessä olevan kaavan alueella ja koska Hautakankaan kohdalla / lähistöllä on vielä useita muitakin vapaana olevia rakentamattomia rakennuspaikkoja niin voidaan todeta, että uuden rakennuspaikan sijoittamiselle Hautakankaalle ei ole tarvetta eikä sillä ole hakijalle vähäistä suurempaa merkitystä.

7. Nykyisessä kaavassa oleva ja siirrettäväksi merkitty rakennuspaikka on maastollisesti, rakennettavuudeltaan, luonnonsuojelun kannalta, maisema-arvot ja virkistystarpeet sekä maaston ja luonnon ominaispiirteet huomioon ottaen mielestämme parempi, kuin kaavamuutoksessa esitetty uusi rakennuspaikka. Uusi esitetty rakennuspaikka on myös näillä perusteilla kokonaisuuden kannalta syytä jättää ennalleen.

8. Lautakunnan on syytä pohtia ja selvittää miksi tätä kaavaa on lähdetty avaamaan vaikka Liperissä aiemmin maanomistajien pyytämässä vastaavissa tapauksissa esimerkiksi Heposelän ja Heporannan alueilla ei kaavoja ole lähdetty muuttamaan.

Vastine:

Muistutuksessa viitattu RA-rakennuspaikan siirto muutosalueelta 5 muutosalueelle 6 on perusteltua ko. maanomistajan omistamien alueiden välisenä siirtona maanomistajan toiveesta. Molemmat alueet ovat samaa vesistöaluetta, eikä rakennuspaikan siirrolle ole mitään todellista estettä. Rakennusoikeudet lasketaan kantatilakohtaisesti, mutta rakennusoikeuksia voidaan siirtää kantatilalta toiselle, jos maanomistus sen mahdollistaa ja jollei siihen ole jotain esim. ympäristöllistä estettä tai merkityksellistä haittaa ympäröivään maankäyttöön.

Tarkoituksenmukaisena esteenä ei voida pitää esim. sitä, että siirrosta aiheutuisi jotain haittaa mielipiteen esittämälle noin 100-200m päähän sijoittuvalle rantarakennuspaikalle. Sel-laista todellista, ainakaan merkityksellistä, haittaa ei aiheudu.

Rakennuspaikan siirto ei muuta millään tavoin alkuperäisen kaavan mitoitusperusteita tai muitakaan tavoitteita – rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä säilyy samana. Rakennuspaikkojen kohdentaminen on maanomistajien harkittavissa ja kunnan päätettävissä, mikäli esim. ympäristöllisiä esteitä ei ole. Tässä tapauksessa sellaisia ei ole.

Todettakoon myös, että kaavan mitoitusperuste esim. 5 rak.paikkaa/km, ei tarkoita sitä, että rakennuspaikat tulisi myös sijoittaa tasaisesti siten, että jokaisella km:n mittaiselle ranta-alueelle tulisi sijoittaa 5 rak.paikkaa. Päinvastoin on jopa suotavaa, että rakennuspaikkoja ryhmitellään, jolloin vapaata yhtenäistä rantaa voidaan silloin säilyttää enemmän.

Kaavamuutokseen tehdään osoitetun rakennuspaikanosalta vähäinen tarkennus: rakennuspaikka osoitetaan muistutuksessakin mainitulle kohdalle, jossa jo on tehty hiekkaranta, huvimaja sekä niihin liittyvät rakenteita. Näin kyseinen siirrettävä tontti ei tule sijoittumaan ns. entuudestaan rakentamiselta vapaalle metsäiselle alueelle.

Liperin kunnassa nämä kaavamuutokset on päätetty tehdä, koska muutosalueita ja -tarpeita on useita. Tällöin kaavamuutos on hallinnollisesti ja kustannusten osalta tarkoituksenmukainen.

2. Muistutus 21.3.2024

Vastustamme uuden rakennuspaikan sijoittamista kiinteistölle 426-409-11-49 Hautakankaan alueelle ja vaadimme sen poistamista kaavasta.

Perustelut vaatimukselle:

1. Rakennuspaikan muutokselle alueet 5 ja 6 – RA-tontin siirto alueen 5 länsireunalta alueen 6 länsi-osaan ei ole esitetty minkäänlaisia perusteita.

2. Ranta-alueiden rakentamisen tulee pääsääntöisesti perustua maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettuun asemakaavaan tai oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, joiden laatimisen yhteydessä selvitetään muun muassa rakennusoikeuksien tasapuolinen jakaantuminen maanomistajien kesken. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen Hautakankaan kohdalle on vastoin rantaosayleiskaavan alkuperäistä maanomistajien tasapuolista kohtelua. Alkuperäisen kaavan maanomistajien tasapuolisen tarkastelun lähtökohdانا on ollut niin sanottu kantatilatarkastelu. Jos yhdelle emätilalle sijoitetaan nyt suhteessa huomattavasti enemmän rantarakennuspaikkoja, kuin muille kantatiloille, olisi se täysin vastoin maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

3. Alkuperäisessä kaavassa on käytetty Liperin kunnassa yleisesti käytettyä rakennuspaikkojen määrää / rantakilometri joka on noin 4. Jos nyt Hautakankaan kohdalle tulee uusi rakennuspaikka niin rakennuspaikkoja / rantakilometri tulee tälle alueelle yli 8. Tämä on täysin vastoin Liperin kunnassa käytettyä yleistä rantojen mitoitusohjetta sekä tässä kaavassa alun perin tarkasteltua niin sanottua emätilatarkastelua. Maanomistajien ja varsinkin emätilojen tasapuolinen kohtelu kaavan ja koko kunnan alueella ei siis ollenkaan toteudu. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tai kaavaluonnoksen esittelyn yhteydessä olisi ollut tarpeen esittää päivitetty kantatilatarkastelu sekä kaavan perusteet, jossa asia olisi selkeästi tuotu esille.

4. Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Nythän näitä maankäytöllisiä perusteita ei ole.

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisistä sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Uuden rakentamispaikan sijoittaminen Hautakankaan kohdalle tarkoittaa muun muassa sitä, että alueen virkistystarpeet ja riittävät yhteiset rakentamisesta vapaat alueet käytännössä tuhoutuvat tai ovat huomattavasti kaavan muita alueita heikkommat.

Yhteistä rakentamisesta vapaata ranta-aluetta vähentää vielä sekin seikka, että rakennuspaikan siirtoa hakenut maanomistaja on rakentanut Hautakankaan kohdalle uimarannan, huvimajan sekä niihin liittyvät rakenteet kaavamerkinnän M-alueelle vastoin kaavassa esitettyjä rakennuspaikkoja. (Nämä eivät siis sijaitse kaavamuutoksessa nyt ehdotetulla rakennuspaikalla).

5. Olemme rakennuspaikan ostopäätöstä tehdessämme luottaneet siihen, että alueella oleva Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaava on tehty kestävästi ja ympäristössä säilyy rakentamisen osalta väljyys ja rauhallisuus. Kaavan salliman rakentamisen on oltava lain mukaan ennustettavaa. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen on täysin vastoin alueidenkäytön ja kaavan ennustettavuutta. On myös selvää, että hankkimamme rakennuspaikan ympäristön rakentamispaikkojen lukumäärän kasvaminen olisi vaikuttanut rakennuspaikan houkuttelevuuteen ja rakennuspaikan arvon määrään alentavasti, jos se olisi ollut tiedossa.

6. Koska uuden rakennuspaikan haluavalla kiinteistönomistajalla on hallinnassaan rakennuspaikkoja kyseessä olevan kaavan alueella ja koska Hautakankaan kohdalla / lähistöllä on vielä useita muitakin vapaana olevia rakentamattomia rakennuspaikkoja niin voidaan todeta, että uuden rakennuspaikan sijoittamiselle Hautakankaalle ei ole tarvetta eikä sillä ole hakijalle vähäistä suurempaa merkitystä.

7. Nykyisessä kaavassa oleva ja siirrettäväksi merkitty rakennuspaikka on maastollisesti, rakennettavuudeltaan, luonnonsuojelun kannalta, maisema-arvot ja virkistystarpeet sekä maaston ja luonnon ominaispiirteet huomioon ottaen mielestämme parempi, kuin kaavamuutoksessa esitetty uusi rakennuspaikka. Uusi esitetty rakennuspaikka on myös näillä perusteilla kokonaisuuden kannalta syytä jättää ennalleen.

8. Lautakunnan on syytä pohtia ja selvittää miksi tätä kaavaa on lähdetty avaamaan vaikka Liperissä aiemmin maanomistajien pyytämässä vastaavissa tapauksissa esimerkiksi Heposelän ja Heporannan alueilla ei kaavoja ole lähdetty muuttamaan.

Vastine:

Muistutuksessa viitattu RA-rakennuspaikan siirto muutosalueelta 5 muutosalueelle 6 on perusteltua ko. maanomistajan omistamien alueiden välisenä siirtona maanomistajan toiveesta. Molemmat alueet ovat samaa vesistöaluetta, eikä rakennuspaikan siirrolle ole mitään todellista estettä. Rakennusoikeudet lasketaan kantatilakohtaisesti, mutta rakennusoikeuksia voidaan siirtää kantatilalta toiselle, jos maanomistus sen mahdollistaa ja jollei siihen ole jotain esim. ympäristöllistä estettä tai merkityksellistä haittaa ympäröivään maankäyttöön.

Tarkoituksenmukaisena esteenä ei voida pitää esim. sitä, että siirrosta aiheutuisi jotain haittaa mielipiteen esittämälle noin 100-200m päähän sijoittuvalle rantarakennuspaikalle. Sel-laista todellista, ainakaan merkityksellistä, haittaa ei aiheudu.

Rakennuspaikan siirto ei muuta millään tavoin alkuperäisen kaavan mitoitusperusteita tai muitakaan tavoitteita – rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä säilyy samana. Rakennuspaikkojen kohdentaminen on maanomistajien harkittavissa ja kunnan päätettävissä, mikäli esim. ympäristöllisiä esteitä ei ole. Tässä tapauksessa sellaisia ei ole.

Todettakoon myös, että kaavan mitoitusperuste esim. 5 rak.paikkaa/km, ei tarkoita sitä, että rakennuspaikat tulisi myös sijoittaa tasaisesti siten, että jokaisella km:n mittaiselle ranta-alueelle tulisi sijoittaa 5 rak.paikkaa. Päinvastoin on jopa suotavaa, että rakennuspaikkoja ryhmitellään, jolloin vapaata yhtenäistä rantaa voidaan silloin säilyttää enemmän.

Kaavamuutokseen tehdään osoitetun rakennuspaikanosalta vähäinen tarkennus: rakennuspaikka osoitetaan muistutuksessakin mainitulle kohdalle, jossa jo on tehty hiekkaranta, huvimaja sekä niihin liittyvät rakenteita. Näin kyseinen siirrettävä tontti ei tule sijoittumaan ns. entuudestaan rakentamiselta vapaalle metsäiselle alueelle.

Liperin kunnassa nämä kaavamuutokset on päätetty tehdä, koska muutosalueita ja -tarpeita on useita. Tällöin kaavamuutos on hallinnollisesti ja kustannusten osalta tarkoituksenmukaista.

3. Muistutus 21.3.2024 ja lisäys 22.3.2024 (muistutuksessa esitetään henkilötietoja ja tilaan liittyviä historiatietoja, jotka eivät ole julkisia eivätkä merkityksellisiä kaavamuutoksen kannalta)

Vastustan uuden rakennuspaikan kaavoittamista kiinteistölle 426-409-11-49 Hautakankaalla. Vaadin rakennuspaikan poistamista kaavasta.

Maanomistaja haluaisi siirtää lähialueelta olevan kaavoitetun rantatontin rakennusoikeuden RA-tontin siirto alueen 5 länsireunalta alueen 6 länsiosaan

Perustelut vaatimukselle:

1. Rakennuspaikan muutokselle alueet 5 ja 6 – RA-tontin siirto alueen 5 länsireunalta alueen 6 länsiosaan ei ole esitetty minkäänlaisia perusteita.

2. Ranta-alueiden rakentamisen tulee pääsääntöisesti perustua maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettuun asemakaavaan tai oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, joiden laatimisen yhteydessä selvitetään muun muassa rakennusoikeuksien tasapuolinen jakaantuminen maanomistajien kesken. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen Hautakankaan kohdalle on vastoin rantaosayleiskaavan alkuperäistä maanomistajien tasapuolista kohtelua. Alkuperäisen kaavan maanomistajien tasapuolisen tarkastelun lähtökohdaksi on ollut niin sanottu kantatilatarkastelu. Jos yhdelle emätilalle sijoitetaan nyt suhteessa huomattavasti enemmän rantarakennuspaikkoja, kuin muille kantatiloille, olisi se täysin vastoin maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Nyt alueella on 800m matkalla 8 kiinteistöä ja lisäksi ilman lupaa rakentama huvimaja, terassi ja ulkokuusi. Lisäksi ko paikassa rantaa on ruopattu ilman lupaa ja ajettu hiekkaa ja tehty laiturit ilman lupaa. Liperin rakennusvalvonta on tietoinen noista luvattomista rakennuksista ja kunnan pitäisi käsitykseni mukaan purrata nuo rakennukset olemassa olevien ohjeiden mukaisesti. Nyt jos siirrettäisiin alueelta 5 tontti alueelle 6, tulisi Hautakankaalle 800m matkalle 9 kiinteistöä ja lisäksi ilman lupaa rakennettu huvimaja.

Alue olisi rakennettu kiinteistöjä täyteen. Rakentamatonta ranta aluetta ei jäisi jäljelle. Katsoin Maanmittauslaitoksen kartasta alueen 5 tontteja, en nähnyt yhtäkään kaavoitettua rantatonttia alueella 5. Missä on se siirrettävä tontti alueella 5 ? Alueella 5 on paljon enemmän tilaa RA-tontille kuin täyteen rakennetulla alueella 6. Alueen 6 vielä vapaana olevalla rantaviivan alueella pesivät laulujoutsen, kuikka, isokoskelo ja paljon muita vesilintuja. Olen nähnyt, kun vietän kesät alueella 6.

3. Alkuperäisessä kaavassa on käytetty Liperin kunnassa yleisesti käytettyä rakennuspaikkojen määrää / rantakilometri joka on noin 4. Jos nyt Hautakankaan kohdalle tulee uusi rakennuspaikka niin rakennuspaikkoja / rantakilometri tulee tälle alueelle 9. Tämä on täysin vastoin Liperin kunnassa käytettyä yleistä rantojen mitoitusohjetta sekä tässä kaavassa alun perin tarkasteltua niin sanottua emätilatarkastelua. Maanomistajien ja varsinkin emätilojen tasapuolinen kohtelu kaavan ja koko kunnan alueella ei siis ollenkaan toteudu. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tai kaavaluonnoksen esittelyn yhteydessä olisi ollut tarpeen esittää päivitetty kantatilatarkastelu sekä kaavan perusteet, jossa asia olisi selkeästi tuotu esille.

4. Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Nythän näitä maankäytöllisiä perusteita ei ole.

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisistä sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Uuden rakentamispaikan sijoittaminen Hautakankaan kohdalle tarkoittaa muun muassa sitä, että alueen virkistystarpeet ja riittävät yhteiset rakentamisesta vapaat alueet käytännössä tuhoutuvat tai ovat huomattavasti kaavan muita alueita heikkommat.

Yhteistä rakentamisesta vapaata ranta-aluetta vähentää vielä sekin seikka, että rakennuspaikan siirtoa hakenut maanomistaja on rakentanut Hautakankaan kohdalle uimarannan, huvimajan sekä niihin liittyvät rakenteet kaavamerkinnän M-alueelle vastoin kaavassa esitettyjä rakennuspaikkoja. (Nämä eivät siis sijaitse kaavamuutoksessa nyt ehdotetulla rakennuspaikalla).

5. Olemme rakennuspaikan ostopäätöstä tehdessämme luottaneet siihen, että alueella oleva Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaava on tehty kestävästi ja ympäristössä säilyy rakentamisen osalta väljyys ja rauhallisuus. Kaavan salliman rakentamisen on oltava lain mukaan ennustettavaa. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen on täysin vastoin alueidenkäytön ja kaavan ennustettavuutta. On myös selvää, että hankkimamme rakennuspaikan ympäristön rakentamispaikkojen lukumäärän kasvaminen olisi vaikuttanut rakennuspaikan houkuttelevuuteen ja rakennuspaikan arvon määrään alentavasti, jos se olisi ollut tiedossa.

6. Koska uuden rakennuspaikan haluavalla kiinteistönomistajalla on hallinnassaan rakennuspaikkoja kyseessä olevan kaavan alueella ja koska Hautakankaan kohdalla / lähistöllä on vielä useita muitakin vapaana olevia rakentamattomia rakennuspaikkoja niin voidaan todeta, että uuden rakennuspaikan sijoittamiselle Hautakankaalle ei ole tarvetta eikä sillä ole hakijalle vähäistä suurempaa merkitystä.

7. Nykyisessä kaavassa oleva ja siirrettäväksi merkitty rakennuspaikka on maastollisesti, rakennettavuudeltaan, luonnonsuojelun kannalta, maisema-arvot ja virkistystarpeet sekä maaston ja luonnon ominaispiirteet huomioon ottaen mielestämme parempi, kuin kaavamuutoksessa esitetty uusi rakennuspaikka. Uusi esitetty rakennuspaikka on myös näillä perusteilla kokonaisuuden kannalta syytä jättää ennalleen.

8. Lautakunnan on syytä pohtia ja selvittää miksi tätä kaavaa on lähdetty avaamaan vaikka Liperissä aiemmin maanomistajien pyytämässä vastaavissa tapauksissa esimerkiksi Heposelän ja Heporannan alueilla ei kaavoja ole lähdetty muuttamaan.

9. Tästä kaavamuutoksesta tulisi ennakkotapaus, että Liperissä voivat kaikki maanomistajat muuttaa ranta-kaavaa siten, että kiinteistöjä on 9 kpl/km.

Vastine:

Muistutuksessa viitattu RA-rakennuspaikan siirto muutosalueelta 5 muutosalueelle 6 on perusteltua ko. maanomistajan omistamien alueiden välisenä siirtona maanomistajan toiveesta. Molemmat alueet ovat samaa vesistöaluetta, eikä rakennuspaikan siirrolle ole mitään todellista estettä. Rakennusoikeudet lasketaan kantatilakohtaisesti, mutta rakennusoikeuksia voidaan siirtää kantatilalta toiselle, jos maanomistus sen mahdollistaa ja jollei

siihen ole jotain esim. ympäristöllistä estettä tai merkityksellistä haittaa ympäröivään maankäyttöön.

Tarkoituksenmukaisena esteenä ei voida pitää esim. sitä, että siirrosta aiheutuisi jotain haittaa mielipiteen esittämälle noin 100-200m päähän sijoittuvalle rantarakennuspaikalle. Sel-laista todellista, ainakaan merkityksellistä, haittaa ei aiheudu.

Rakennuspaikan siirto ei muuta millään tavoin alkuperäisen kaavan mitoitusperusteita tai muitakaan tavoitteita – rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä säilyy samana. Rakennuspaikkojen kohdentaminen on maanomistajien harkittavissa ja kunnan päätettävissä, mikäli esim. ympäristöllisiä esteitä ei ole. Tässä tapauksessa sellaisia ei ole.

Muistutuksessa kysytään missä on se siirrettävä tontti alueella 5? Muistutuksen tekijä oli katsonut maanmittauslaitoksen karttaa eikä nähnyt siellä siirrettävää tonttia. Vastaus tähän on; kyseessä on voimassa olevan kaavan toteuttamaton rakennuspaikka, jolloin se ei luonnollisestikaan näy maanmittauslaitoksen kartalla, vaan voimassa olevassa kaavassa.

Kaavan mitoitusperuste esim. 5 rak.paikkaa/km, ei tarkoita sitä, että rakennuspaikat tulisi myös sijoittaa tasaisesti siten, että jokaisella km:n mittaiselle ranta-alueelle tulisi sijoittaa 5 rak.paikkaa. Päinvastoin on jopa suotavaa, että rakennuspaikkoja ryhmitellään, jolloin vapaata yhtenäistä rantaa voidaan silloin säilyttää enemmän.

Muistutuksen tekijä ei ilmeisesti ole ymmärtänyt rantarakentamisen mitoitus- ja sijoitteluperusteita: tällä kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen määrää, vaan siirretään nyt kyseessä olevien alueiden osalta voimassa olevan kaavan mukainen toteuttamaton rakennuspaikka maanomistajan esittämään toiseen paikkaan.

Kaavamuutokseen tehdään osoitetun rakennuspaikan sijainnin osalta vähäinen tarkennus: rakennuspaikka osoitetaan muistutuksessakin mainitulle kohdalle, jossa jo on tehty hiekkaranta, huvimaja sekä niihin liittyvät rakenteita. Näin kyseinen siirrettävä tontti ei tule sijoittumaan ns. entuudestaan rakentamiselta vapaalle metsäiselle alueelle.

Liperin kunnassa nämä kaavamuutokset on päätetty tehdä, koska muutosalueita ja -tarpeita on useita. Tällöin kaavamuutos on hallinnollisesti ja kustannusten osalta tarkoituksenmukaista.

6.3.7 Suunnitteluvaiheet

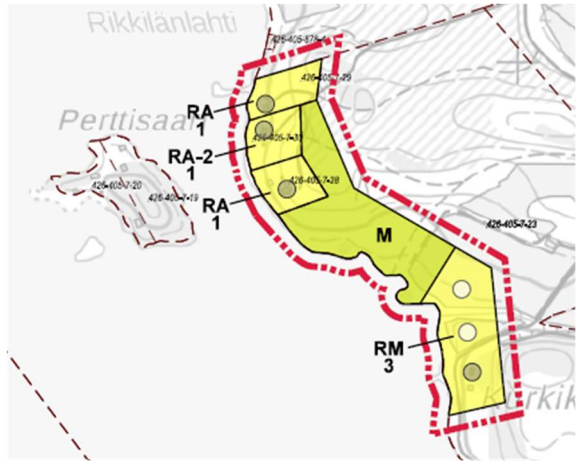
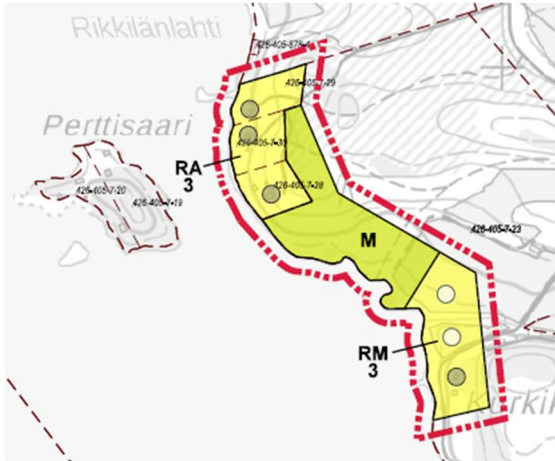
Kaavamuutoksen keskeiset vaiheet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 27.9.2023
- Yleiskaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 27.9. - 27.10.2023
- Yleiskaavaehdotus on pidetty yleisesti nähtävillä 21.2 – 24.3.2024

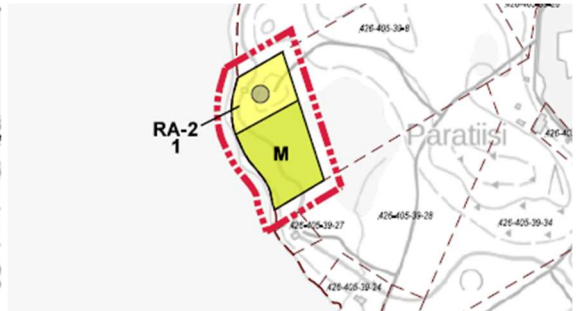
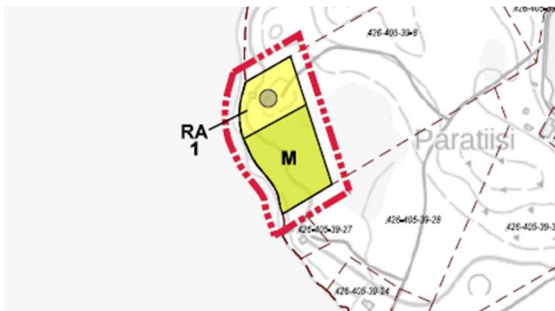
Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen on ehdotuksesta saatujen palautteiden ja täsmennystarpeiden pohjalta tehty seuraavissa kaavaotteissa havaittavat muutokset. Muutokset ovat niin vähäisiä, ettei kaavamutosta ole tarvetta laittaa uudelleen nähtäville. Muutokset ovat ko. maanomistajille tiedotettu ja niiden osalta hyväksytty.

Nähtävillä ollut ehdotus

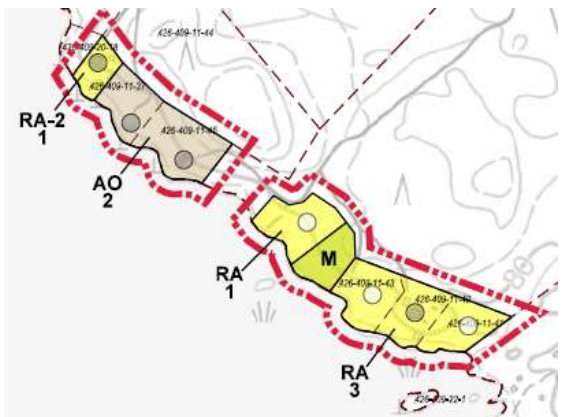
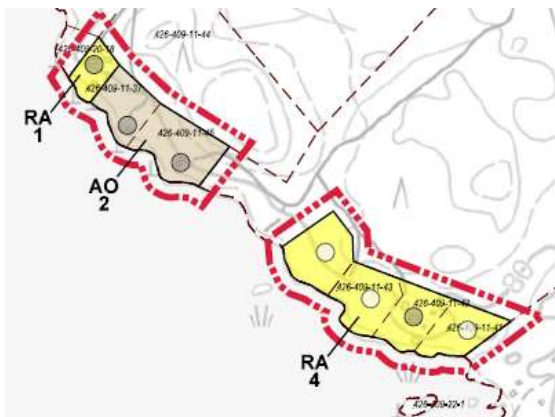
Lopullinen ehdotus hyväksyttäväksi



1 RA-tontti MUUTETTU RA-2 -merkinnäksi (samaksi kuin vanhassa kaavassa, tontin omistaja ei tarvinnut muutosta)

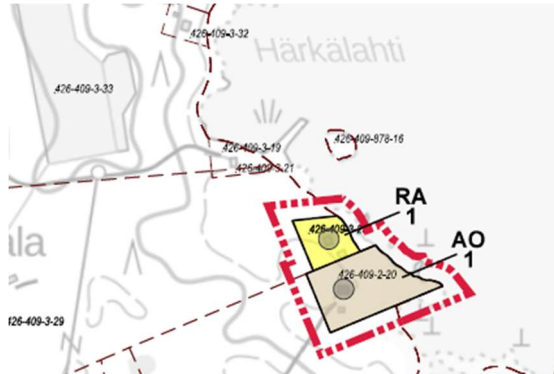


RA MUUTETTU RA-2 -merkinnäksi (samaksi kuin vanhassa kaavassa, tontin omistaja ei tarvinnut muutosta)

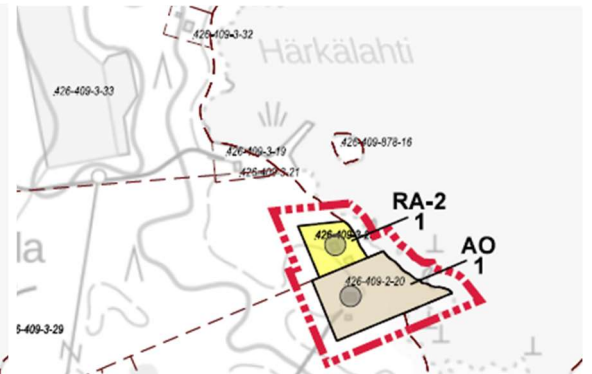


RA MUUTETTU RA-2 -merkinnäksi yhden tontin osalta (samaksi kuin vanhassa kaavassa, tontin omistaja ei tarvinnut muutosta). Yksi RA-tontti siirretty luonnon kannalta paremmalle ja osin jo rakennetulle alueelle.

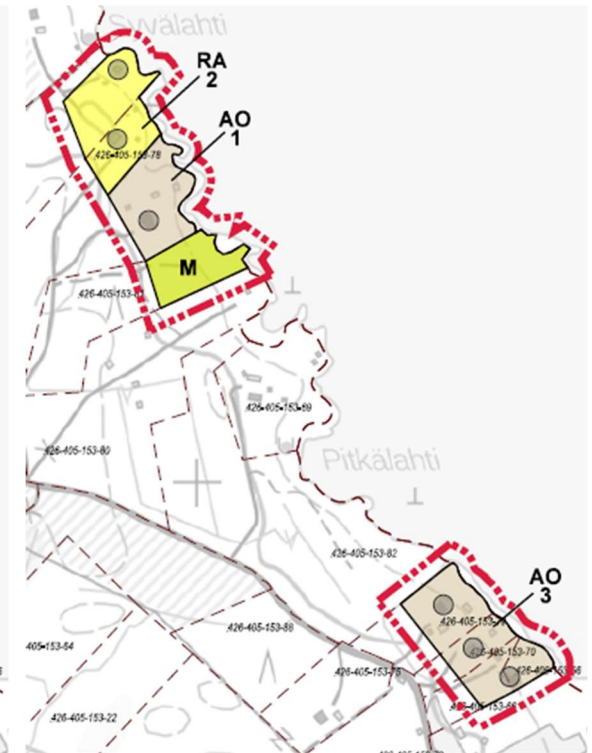
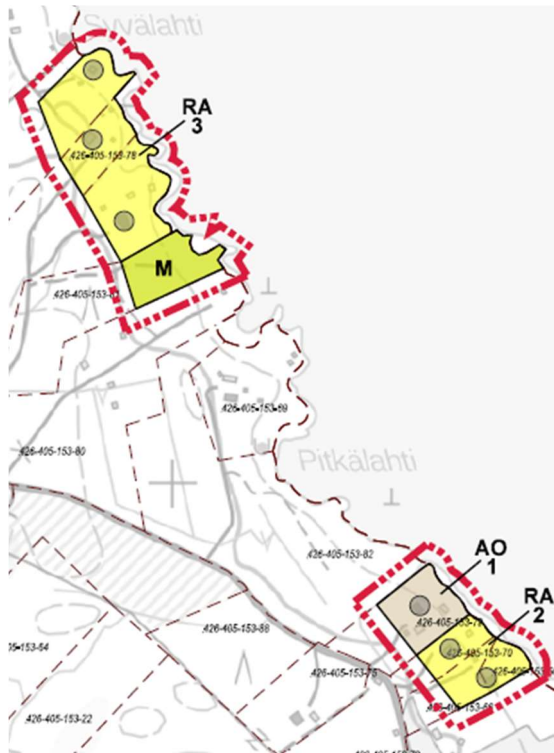
Nähtävillä ollut ehdotus



Lopullinen ehdotus hyväksyttäväksi



RA muutettu RA-2 -merkinnäksi (samaksi kuin vanhassa kaavassa, tontin omistaja ei tarvinnut muutosta)



3 RA -tonttia muutettu olevan tilanteen tai toiveen mukaisesti AO-tonteiksi.

7 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

7.1 Kaavan rakenne

Yleiskaavamuutokset ovat pienialaisia, sijoittuen laajalle alueelle eripuolille Pyhäselän ja Tutjonselän ranta-alueita.

Teknisluonteisilla kaavamuutoksilla ei ole vaikutuksia laajempaan kokonaisrakentamiseen.

Suurin osa kaavamuutoksista on luonteeltaan käyttötarkoituksimuutoksia ja/tai vähäisiä rakentamisalueiden sijainnillisia tarkistuksia.

Kaavamerkinnot on soveltuvin osin myös päivitetty ajantasalle vastaamaan kunnassa viimeaikoina laadittuja rantaosayleiskaavoja mm. rakennusoikeuksien osalta.

Osa kaavamuutosalueille sijoittuvista tilojen omistajista ei ole halunnut osallistua kaavamuutuskustannuksiin eikä osaltaan ollut tarvetta kaavamuutoksille. Näiltä osin kaavamerkinnot on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisina.

7.2 Aluevaraukset

Rantaosayleiskaavamuutoksessa on osoitettu aluevarauksia seuraaville maankäyttöille:

Erillispientalojen asuinalue (AO)

Alue on tarkoitettu erillispientalojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahden huoneiston enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen lisäksi yhden erillisen saunan huoneistoa kohti ja pienimuotoisia talous- ja tuotantorakennuksia. Omarantaisen rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 400 k-m². Olevilla alle 5000 m² rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Maatilojen talouskeskusten alue (AM)

Alue on varattu maatilojen talouskeskuksille. Alueelle saa sijoittaa maa- ja metsätaloutta sekä maaseutuyrittämistä palvelevia rakennuksia ympäristöön sopivasti. Talouskeskuksen yhteyteen saa rakentaa enintään kaksi kaksiasuntoista asuinrakennusta. Rakennusoikeus on 500 k-m². Maa- ja metsätaloutta sekä maaseutuyrittämistä palvelevia rakennuksia saa rakentaa rakennusoikeuden enimmäismäärästä poiketen.

Maatilojen talouskeskusten ja sitä palvelevien loma-asuntojen alue (AM/RM)

Talouskeskuksen yhteyteen saa sijoittaa maa- ja metsätaloutta sekä maaseutuyrittämistä palvelevia rakennuksia ympäristöön sopivasti. Talouskeskuksen yhteyteen saa rakentaa enintään kaksi kaksiasuntoista asuinrakennusta ja niihin liittyviä talusrakennuksia. Asuinrakennusten rakennusoikeus yhteensä on 500 k-m². Luku merkinnän alla osoittaa maatilamatkailua palvelevien loma-asuntojen enimmäismäärän. Yhden loma-asunnon ja siihen liittyvien sauna- ja talusrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 200 k-m². Maatilamatkailuun osoitettuja loma-asuntoja ei saa lohkoa itsenäisiksi rakennuspaikoiksi.

Matkailua palveleva loma-asuntoalue (RM)

Luku merkinnän alla osoittaa maatilamatkailua palvelevien loma-asuntojen enimmäismäärän. Yhden loma-asunnon ja siihen liittyvien sauna- ja talusrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 200 k-m². Maatilamatkailuun osoitettuja loma-asuntoja ei saa lohkoa itsenäisiksi rakennuspaikoiksi.

AM/RM ja RM -alevarausmerkintöjä on käytetty jo olevien maatilamatkailualueiden osalta. Kaavamerkinnot mahdollistavat ko. alueiden kehittämisen pienimuotoisen matkailumajoituksen ja soveltuvan asumisen osalta.

Loma-asuntojen alue (RA)

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Alueelle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen sekä saunan ja niihin liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 400 k-m². Olevilla alle 5000 m² rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakentamisen tulee sopeutua ympäristöön, maastonmuotoihin ja rantamaisemaan.

Loma-asuntoalue (RA-2)

Luku merkinnän alla osoittaa omarantaisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna ja talousrakennukset. rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m².

Tätä voimassa olevan kaavan mukaista kaavamerkintää on käytetty niillä rakennuspaikoilla, joiden omistajat eivät ole halunneet muutoksia omistamiensa rakennuspaikkojen kaavamääräykseen. Kyseiset rakennuspaikat on kaavan esitysteknisistä syistä johtuen pitänyt sisällyttää tähän kaavamuutokseen.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. M-alueen rantavyöhykkeellä ja -alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Ranta-alueiden metsiä on käsiteltävä metsäkeskus Tapion antaman, ranta-alueita koskevan metsänhoitosuosituksen mukaisesti.

Venevalkama-alue (LV)

Yleiskaavan yleiset määräykset

Rakennuslupamenettelyssä on huolehdittava siitä, että rakennukset ja rakenteet sopeutuvat malliltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään luonnonmaisemaan eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- ja peltoalueille. Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevien rakennusten tai rakennusryhmien yhteyteen.

Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamattomalla tontilla tulee suorittaa arkeologinen selvitys.

Saarissa ja 150 m lähempänä rantaviivaa on ensisijaisesti käytettävä kuivakäymälää tai liiyyttävä järjestettyyn jätevesihuoltoon. Kuivakäymälää ja kompostia ei saa sijoittaa 30 m lähemmäksi rantaviivaa. Sauna- ja talousvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 20 m päähän rantaviivasta ja 5 m päähän naapurin rajasta. Sauna- ja talousvedet voidaan imeyttää maahan myös yhteisesti rakennuspaikkojen rajalla. Alueella voidaan käyttää myös muuta ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymää jätevesien käsittelytapaa.

Rakentamisessa on huomioitava turvallinen rakentamistaso tulvavaaran suhteen. Alin kosteudelle herkkä rakentamistaso on HW 100 N 2000 tasossa + M 77.50 lisätynä aaltoiluvaramalla, eli +78.00.

Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 § ja 72.2 § mukaisesti oikeusvaikutteisesti siten, että rakennusluvut näille rakennuspaikoille voidaan myöntää suoraan yleiskaavan pohjalta.

Alueiden rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä, ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty. Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan yleiskaavaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa poiketa yleiskaavan yleispiirteisyyden ja pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa.

7.3 Kaavan vaikutukset

Kaavaratkaisusta aiheutuvien vaikutusten arvioinnin keskeisenä tarkoituksena on tukea kaavan päätöksentekoprosessia. Vaikutustarkastelu ohjaa suunnitteluratkaisuja ja toimii osaltaan perusteena kaavaratkaisulle.

Maanomistajien ja eri intressitahojen sekä suunnittelijoiden välisen osallistuvan suunnittelun ja edelleen vaikutusten arviointien kautta pyritään välttämään nykyrakennetta huonontavia suunnitteluratkaisuja sekä kehittämään alueen maankäytöllistä ja ympäristöllistä kokonaisuutta.

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan tarvittavissa määrin vaikutukset:

- rakennettuun ympäristöön
- luontoon
- palveluihin
- liikenneverkkoon

Laadittu yleiskaava noudattaa Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaavan 1999 suunnitteluperiaatteita.

7.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön. Voimassa olevaan yleiskaavaan nähden on tehty vähäisiä tarkistusluonteisia muutoksia jo rakennettujen rakennuspaikkojen osalta ja joitakin rakentamattomien rakennuspaikkojen siirtoja paremmin rakennettaville alueille.

Maanomistajat voivat toteuttaa alueisiin liittyvät rakentamishankkeensa kaavan mukaisilla reunaehdoilla.

Kulttuuriympäristön tarkistuksen / selvityksen perusteella kaavamuutosalueelle ei ole seläisiä rakennuskohteita, jotka omaisivat erityisiä kulttuuriarvoja ja edellyttäisivät merkintöjä kaavakartalle. Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamattomalla tontilla tulee suorittaa arkeologinen selvitys.

7.3.2 Vaikutukset luontoon

Alueilla ei ole tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta merkityksellisiä muutoksia alueen luontoarvoihin. Luonto-oloja kaavamuutosalueilla on kuvattu kohdassa 2.6 luonnonympäristö.

7.3.3 Vaikutuksen palveluihin

Osoitettu uudisrakentaminen on luonteeltaan haja-asutusluonteista, eikä sillä ole erityistä merkitystä alueelliseen palveluverkoston. Kaavassa osoitettu maataloja tukeva mahdollinen matkailumajoitusrakentaminen tukee osaltaan kuitenkin laajemman ympäristönsä kehittämistä vesistömatkailualueena.

7.3.4 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavan mahdollistaman lisärakentamisen myötä liikenne hyvin vähäisessä määrin lisääntyy. Laajempaan tieverkostoon tai vesiliikenteeseen kaavaratkaisulla ei ole liikenteellisiä vaikutuksia. Alueiden läheisyydessä kulkee jo nykyisin veneväyliä ja alueille on jo olemassa kattavat yksityistieyhteydet.

8 Yleiskaavan toteutus

Yleiskaavamuutokset hyväksytään Liperin kunnanvaltuustossa.

Rakennusluvut voidaan myöntää lainvoimaisessa yleiskaavassa osoitetulle rakentamiselle kaavassa määritellyillä reunaehdoilla.

Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamattomalla tontilla tulee suorittaa arkeologinen selvitys.

Rakentamisen toteuttaminen ja ajankohdat ovat maanomistajien päätettävissä.

Kuopiossa 8.8.2024

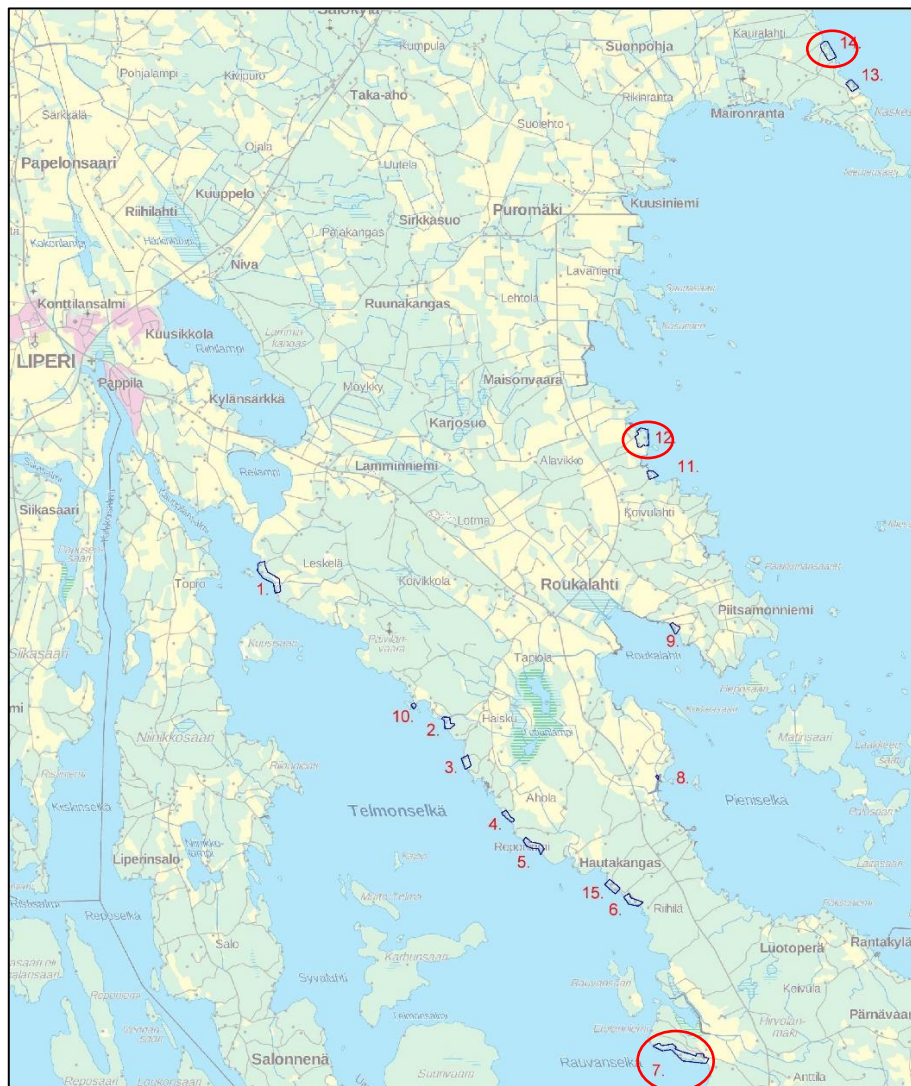


Jorma Harju
Kaavoitusinsinööri

RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN TARKISTUS

Pyhäselkä-Telmonsekä rantaosayleiskaavan muutos

Asiakirjassa esitellään viranomaispalautteen johdosta tehty rakennetun kulttuuriympäristön katselmus rantaosayleiskaavan kohteissa 7, 12 ja 14 (alueellinen vastuumuseo). Selvityksessä keskitytään vain kaavan kortteleiden vanhimpiin rakennuksiin. Muita rakennuksia ei esitetä. Kohteiden omistajilta on lupa julkaista valokuvat tässä selvityksessä.



KOHDE 7

Kohteessa on arvion mukaan pääosin noin 80-vuotias maatalon talouskeskus, mutta rakennuspaikka voi olla alun perin 1800-luvun puoleltakin? Pääosa kaava-alueen vanhimmista rakennuksista on rakennettu 1940-luvun puoliväliin mennessä. Alkuperäisestä rakennuskannasta on jäljellä vain muuntuneita asuinrakennuksia ja talusrakennuksia. Navetta muodostaa kohteeseen erikoisen poikkeaman.

- Asuin- ja talousrakennukset: Asuinrakennuksen korkea osa on perinteinen rintamamies-talo liuskekivisokkelilla. Rakennus on peruskorjattu ja laajennettu 1979 ja 2000-luvulla. Aitta/varastorakennus on niin ikään 1940-luvulta ja se on peruskorjattu 1997.



- Navetta/talli. Pienehkössä rakennuksessa ei ole vuosilukumerkintöjä, eikä sen historiaa ole saatavilla. Osaltaan sen rakenteet ja auringon puolen päätyhirsien kuluneisuus viittaavat 1800-luvun loppupuolen – viimeistään 1900-luvun alun navettatyylisiin paksuine kiviseinineen. Toisaalta navettapuolella on mm. valamalla tehty välikatto, joka on kenties myöhemmin lisätty? Maanomistajan mukaan navetta on tehty vuonna 1945 ja siten ei omaisi merkittävää rakennetun kulttuurihistorian arvoa. Navetan kulma on alkanut liikkumaan, muuton rakennus on ikäisekseen kohtalaisessa kunnossa. Katto on uusittu ja rakennus on talousrakennuksena käytössä.



Päädystä on läpiajattava heinäladoksi tulkittava osio, joka lienee lisätty navettaan samaan aikaan kuin asuinrakennus on rakennettu 1940-luvulla. Rakennusten välillä hirsimateriaali vaihtuu selvästi viitaten siihen, että osioita ei ole rakennettu samaan aikaan. Runkona hirsipäädystä lienee käytetyn jopa useamman puretun vanhan rakennuksen hirsiiä

liitosten epäsopivuuden ja maalijäämien perusteella. Rakennus toimii varastona ja kone-suojana.



Arvo: Asuinrakennus ja pienemmät talousrakennukset, ei merkittävää arvoa. Navetan kivipääty on Liperin ja Pohjois-Karjalan alueelle tyypillinen vanha kivinavetta. **Suositus:** ei suojelumerkin-tää, mutta muu kohteen arvon tunnistava kohdemerkintä voidaan tarvittaessa osoittaa.

KOHDE 12

Kohteessa on ollut 1920 luvun **päärakennus**, jota on laajennettu 1980-luvulla. Rakennus on pa-lanut vuonna 2013 ja se on uudisrakennettu entisen mallin mukaisesti. Vanhasta alkuperäisestä rakennuksesta on talon päädyssä jäljellä runkohirsiä.



Arvo: Asuinrakennus, ei merkittävää rakennushistoriallista arvoa.

Talousrakennukset:

- Aitta / varasto on pääosin rakennettu samaan aikaan kuin päärakennuskin. Rakennusta on laajennettu varasto-osilla tulotien puolella. Eteläpäädyssä rakennus on läpiajettava. Aitta / varasto on säilynyt vähintäänkin kohtaisessa kunnossa. Rakennustyyppinä alueel-lisesti yleinen erilaisine muunnoksineen.



Arvo: Ei erityistarvetta huomioida kaavassa.

- Riihi. Tyypillinen rakennusaikakautensa riihi. Muunnettu autotalliksi laajentamalla ovia sekä lisäämällä taakse lautarakenteinen osio. Katto uusittu 2000-luvulla. Rakennusta muokattu muutoinkin nykykäyttöön sopivaksi.



Arvo: Ei erityistarvetta huomioida kaavassa.

- Vanha ja uusi sauna. Vanha alkuperäinen sauna on kauempana rannasta kuin noin 1940 luvun tyyliin tehty uusi lautarakenteinen rantsauna.

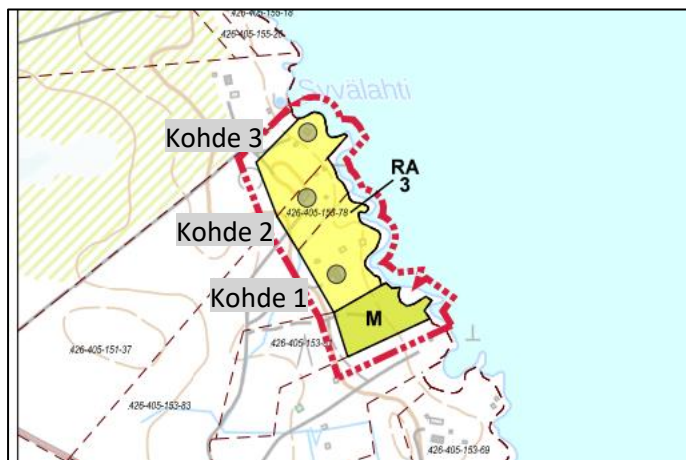


Arvo: Ei erityistarvetta huomioida kaavassa.

Kohteen muut rakennukset ovat uudempia maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia.

KOHDE 14 (koko korttelialue)

Kohteessa on kolme lomarakennuspaikkaa. Alueen rakennuskanta on koko alueella käytännössä uusittua ja alueella ei ole merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.



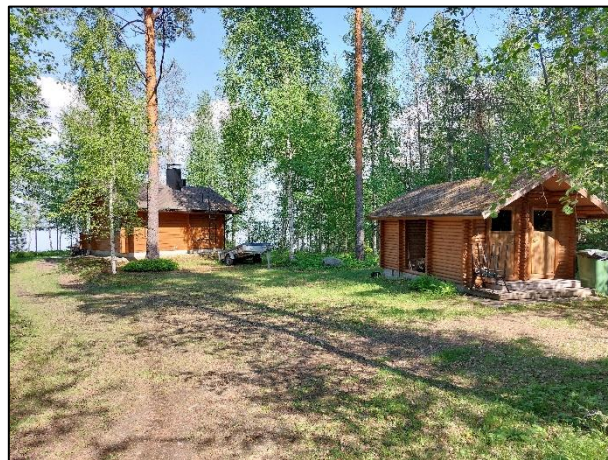
Kohteessa 1 on 2016 valmistunut omakotitalo. Myös muut alueen talousrakennukset ovat valmistuneet vuosien 2013–2016 välillä.



Kohteessa 2 on niin ikään 2016 valmistunut loma-asunto. Myös muut alueen talousrakennukset ovat valmistuneet vuosien 2013–2016 välillä. Kuriositeettinä on rannassa kuvassa lähempi saunarakennus tehty Penttilänsahan alueen vanhoista puretuista hirsistä. Talousrakennus ei kuitenkaan omaa suojeluarvoja.



Kohteessa 3 on 2008 valmistunut sauna ja talousrakennus.



Selvityksen laatija:

Kaavoituspäällikkö Jukka Haltilahti, p. 0400 125 152, etunimi.sukunimi@liperi.fi