



Liperin kunta

Viite: Lausuntopyyntö 22.2.2024

## Lausunto Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen kaavaehdotuksesta

### ASIAN KUVAUS

Liperin kunta pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen kaavaehdotuksesta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tehdä useiden maanomistajien aloitteista tulleita muutoksia Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavaan (1999). Suurin osa muutoksista koskee rakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutoksia sekä rakennusoikeuden lisäämistä vastaamaan kunnassa viime aikoina laadittuja rantaosayleiskaavoja.

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.

Kaavamuutosta ohjaa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040.

### LAUSUNTO

#### Alueidenkäyttö

Kaavaehdotukseen on luonnoksen nähtävillä olon jälkeen tehty joitakin rakennuspaikkoja koskevia muutoksia sekä otettu huomioon ELY-keskuksen luonnoksesta antaman lausunnon mukaiset korjaukset.

Kaavaehdotus sisältää useita lomarakennuspaikkojen siirtoja paremmin rakentamiseen sopiville paikoille, rakennusoikeuden lisäyksiä sekä loma-asuntojen että vakituisen asumisen rakennuspaikoille, lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksia vakituiseseen asumiseen ja uutta rakennusoikeutta maatilamatkailua varten. Rakennusoikeuksien lisäyksien määrissä sekä kaavamääräyksissä on loma-asumisen ja vakituisen asumisen rakennuspaikkojen osalta noudatettu Liperissä laadittuja tuoreimpia rantoja koskevia osayleiskaavoja.

2.4.2024

Kaavaehdotuksessa ei esitetä muutettavaksi Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan (1999) mitoitusta loma-asuntojen ja vakituisen asumisen rakennuspaikkojen osalta.

Kiinteistön 426-409-9-20 ranta-alue on kaavaehdotuksessa osoitettu voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti M-alueeksi, jolla on kohde-merkintä rantasauna (s). Kaavamääräyksissä rantasaunaa koskeva kaavamääräys kuuluu seuraavasti: *'Pihapiiristä erillinen enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen 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 m<sup>2</sup>:n suuruisen 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 rakentamistilanteesta 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 m<sup>2</sup>. 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 nyky-lainsäädännön 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.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema**

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa rakennetun ympäristön

2.4.2024

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 olenaisesti 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.

## Luontoasiat

Luontoselvityksissä on oleellista selvittää erityisesti säädösten perusteella suojellut ja muut huomionarvoiset luontotyytit ja lajit. Tällaisia ovat luonnonsuojelulain (9/2023) suojellut ja tiukasti suojellut luontotyytit (64 § ja 65 §), vesilain (587/2011) suojellut luontotyytit (2 luku 11 §), metsälain (1093/1996) erityisen tärkeät elinympäristöt (10 §) sekä Etelä-Suomen

2.4.2024

metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman (METSO) 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 soveliaista 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 riittäväällä 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 ylipäätään selvitetty.

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet luonnonsuojeluasiantuntija Ville Vuorio ja maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen.

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.