



Liperin kunta

Viite: Lausuntopyyntö 24.10.2023

Lausunto Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta

ASIAN KUVAUS

Liperin kunta pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tehdä maanomistajien aloitteesta tulleet muutokset osayleiskaavaan. Suurin osa kaavamuutoksista on luonteeltaan käyttötarkoituksimuutoksia ja/tai vähäisiä rakentamisalueiden sijainnillisia tarkistuksia. Kaavamerkinnot on soveltuvin osin myös päivitetty ajan tasalle vastaamaan kunnassa viime aikoina laadittuja rantaosayleiskaavoja mm. rakennusoikeuksien osalta.

Kaavamuutosta ohjaa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040.

LAUSUNTO

Rakentaminen

Kaavamuutoksen luonnoksessa esitetään rakennuspaikkojen siirtoja, rakennusoikeuden lisäystä kaikille kohteena oleville rakennuspaikoille, lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen sekä uutta rakennusoikeutta maatilamatkailua varten.

Kaavaselostuksessa on osin puutteellisesti selostettu, mitä muutoksia kaavamuutoksen luonnoksessa on tehty voimassa olevaan kaavaan verrattuna. 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.

15.11.2023

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. Kaavamerkinnään 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.

Alueet 8 ja 10:

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 itsenäistä 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 lisäsmahdollisuus 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 määrälana, jolloin aluetta olisi mahdollista käyttää lähes itsenäisenä rantarakennuspaikkana.

15.11.2023

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.

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 lohkotu 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.

Yleiset määräykset

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.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Osa kaava-alueesta kuuluu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Rantaosayleiskaavan yleisissä

15.11.2023

määräyksissä uudisrakentamisen sopeutuminen maisemallisesta näkökulmasta on otettu huomioon.

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 näyttäisi 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.

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. Päivityselvityksen riittävyttä ja

15.11.2023

kaavamuutoksen luontovaikutuksia on vaikea arvioida vain kaavaselostukseen sisällytetyn luontotiedon perusteella. Selvitys tulee lisätä kaava-aineiston liitteeksi.

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet luonnonsuojelun johtava asiantuntija Saara Heräjärvi ja maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen.

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.