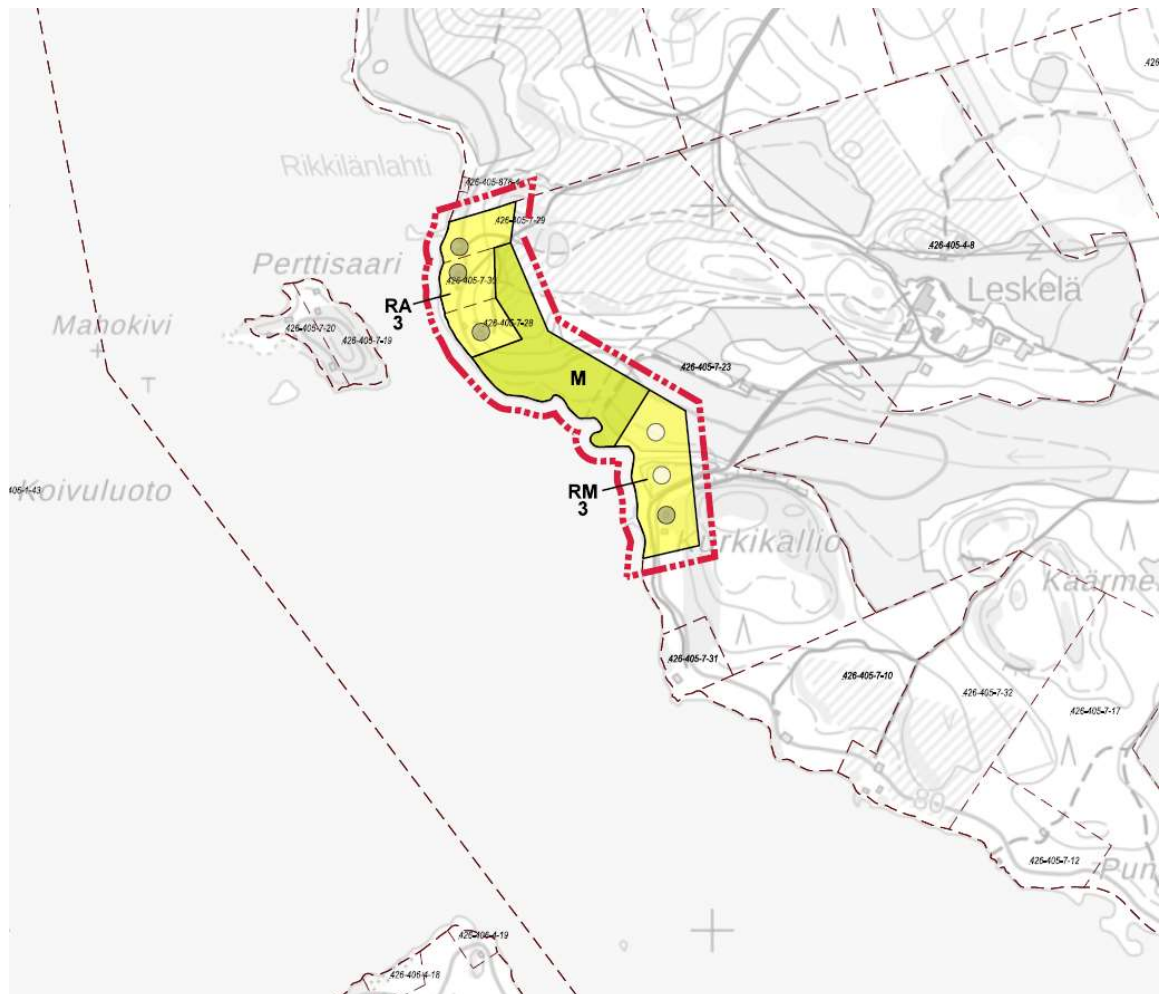


LIPERIN KUNTA

PYHÄSELÄN-TELMONSELÄN RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOS

YLEISKAAVASELOSTUS ehdotus 7.2.2024



Ote kaavamuutoksista yhden osa-alueen osalta



MAANKÄYTÖN
SUUNNITTELU

KAVAHARJU

044 596 3111 jorma.harju@kaavaharju.fi
www.kaavaharju.fi

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaavan nimi ja tavoite	1
1.2	Yleiskaavamuutosalueen sijainti ja raja- aus.....	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	19
3	SUUNNITTELUTILANNE.....	19
3.1	Maakuntakaava	19
3.2	Yleiskaava.....	22
3.3	Asemakaava	25
3.4	Rakennusjärjestys	25
3.5	Pohjakartta	25
4	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT)	26
5	TAUSTA-AINEISTO.....	26
6	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN	26
6.1	Yleiskaavamuutoksen tarve	26
6.2	Osalliset	27
6.3	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	27
6.3.1	Vireilletulo	27
6.3.2	Viranomaisyhteistyö	27
6.3.3	Lausunnot ja niiden huomioonottaminen (valmisteluvaihe)	27
6.3.4	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen (valmisteluvaihe)	32
6.3.5	Lausunnot ja niiden huomioonottaminen (ehdotusvaihe)	38
6.3.6	Muistutukset ja niiden huomioonottaminen (ehdotusvaihe)	38
6.3.7	Suunnitteluvaiheen käsitellyt ja päätökset	38
7	YLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	39
7.1	Kaavan rakenne.....	39
7.2	Aluevaraukset	39
7.3	Kaavan vaikutukset.....	41
7.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	41
7.3.2	Vaikutukset luontoon	41
7.3.3	Vaikutuksen palveluihin	41
7.3.4	Vaikutukset liikenneverkostoon.....	41
8	YLEISKAAVAN TOTEUTUS	42

Liitteet

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

Erilliset asiakirjat

- 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.
- 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, Piitamonniemen etelä-länsi- ja pohjoisrannalla sekä Kaskesniemen pohjois-koillisrannalla.



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.

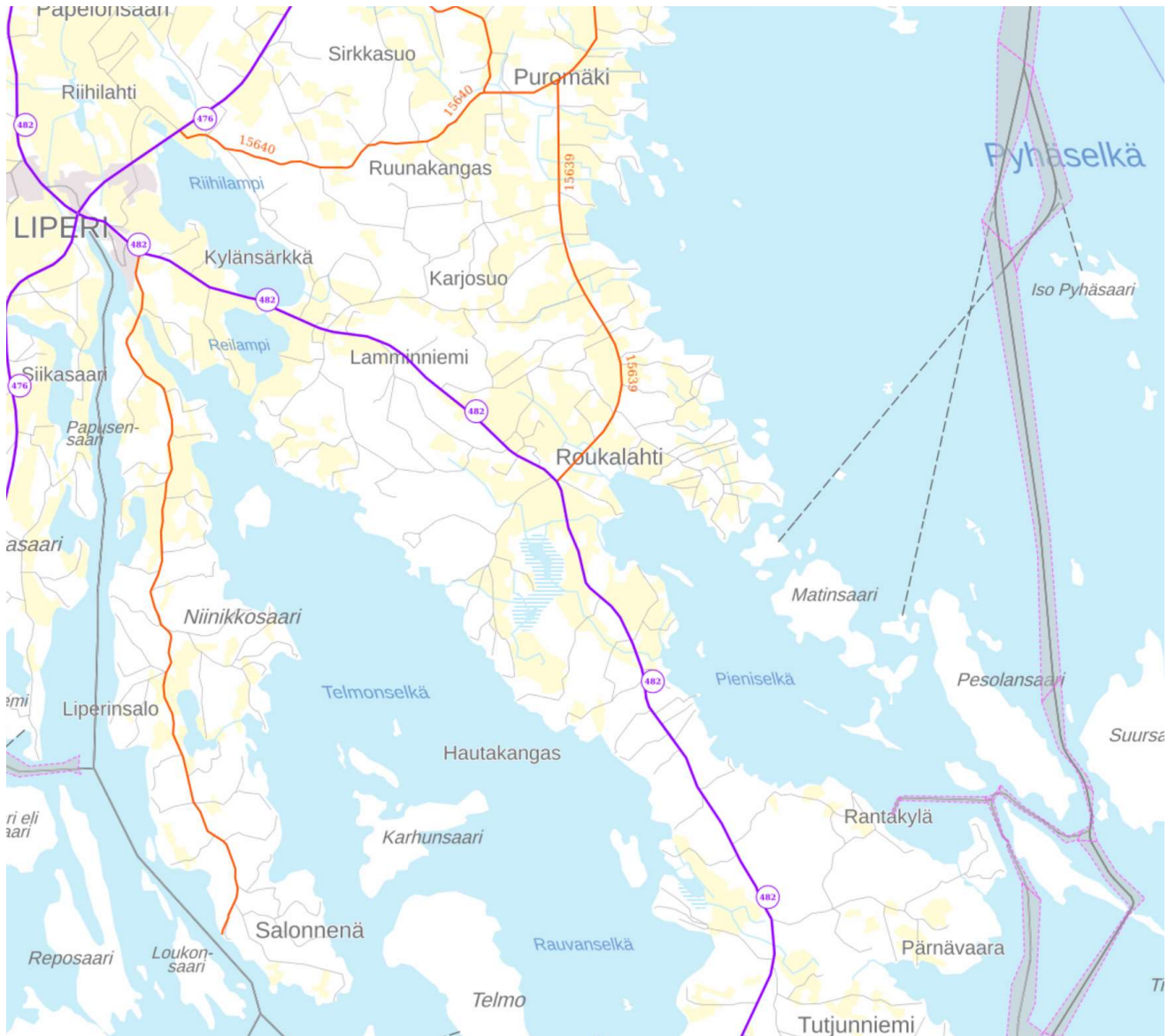
2.2 Väestö ja palvelut

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

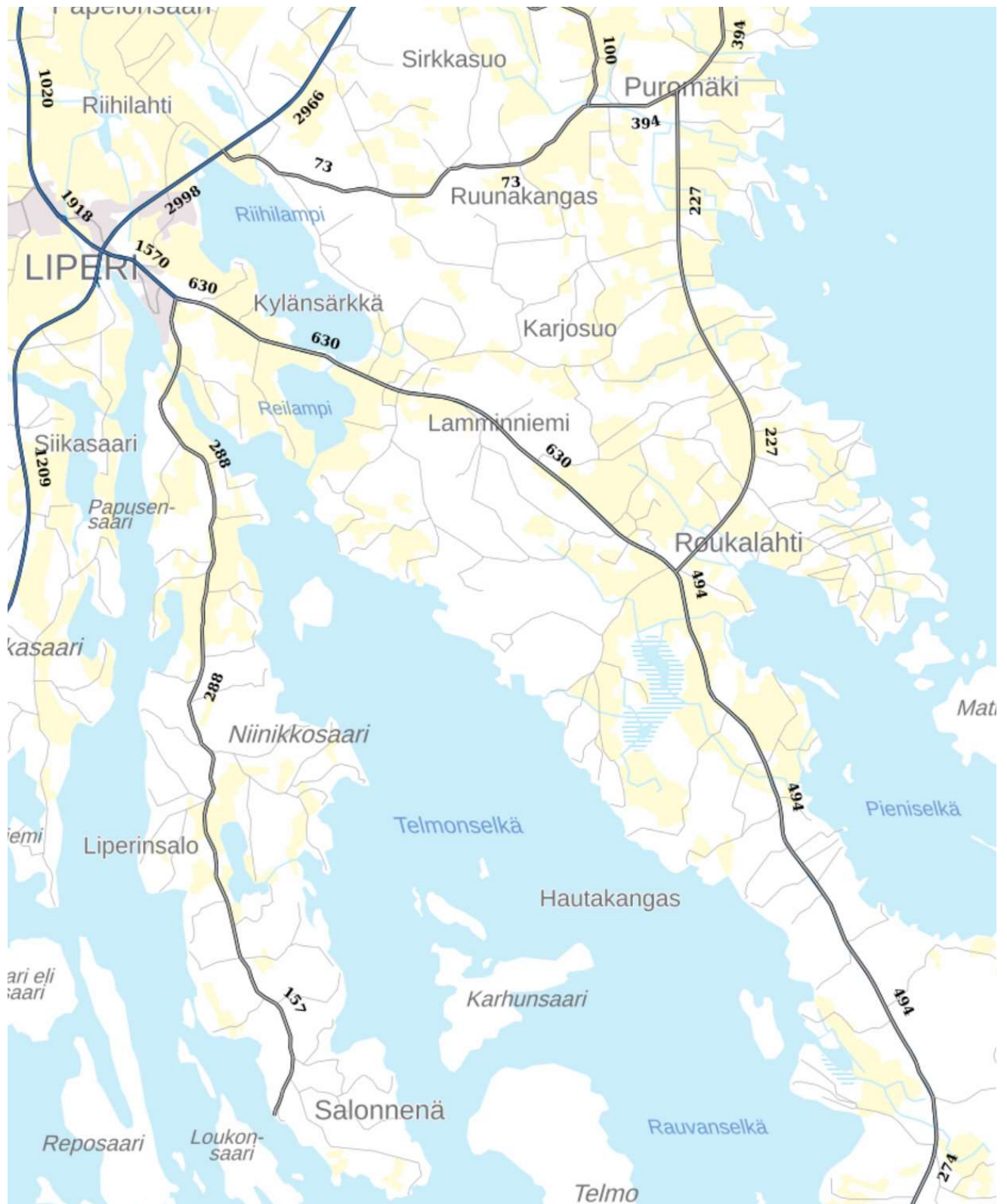
Julkiset palvelut, suurimmat kaupalliset yritykset ja muut palvelut löytyvät Liperin ja Ylämyllyn taajamista sekä etelässä Rääkkylän taajamasta.

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.

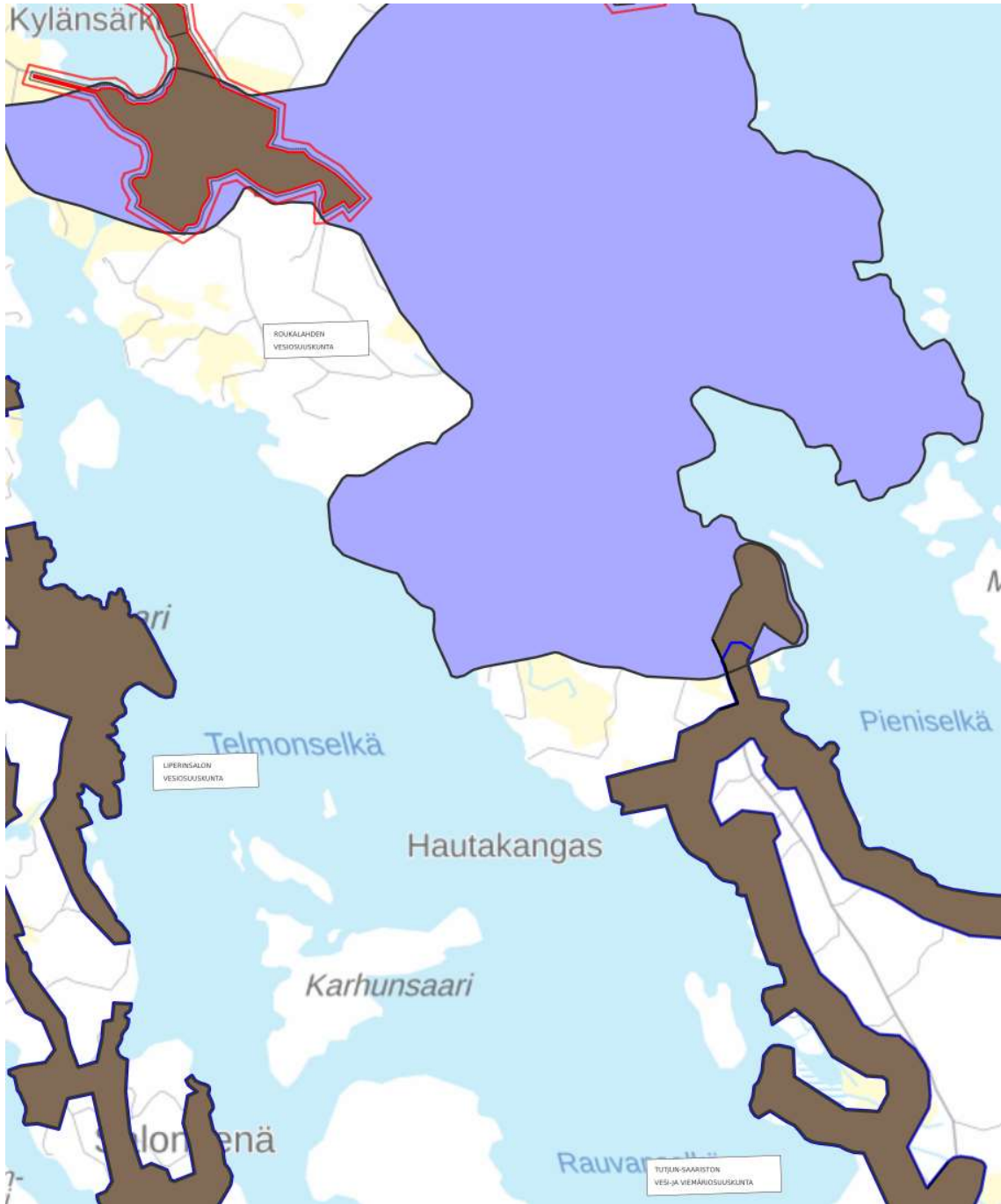


KUVA 2: Alueen tieverkko ja vesiväylät (Väylävirasto 2023, paikkatieto.vaylapilvi.fi).



KUVA 3: Liikennemäärät 2022 (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 viemäri- osuuskunta (Liperin kunta). Roukalahden vesiosuuskunnassa on noin 180 osakasta. Vedenkulutus vuonna 2022 oli 54 793 m³, joka pumpattiin verkostoon omasta vedenottamosta. Oman voin kulutus oli 28 856 m³. Muu osuus pumpatusta vedestä myytiin Liperin itäiselle vesiosuuskunnalle ja Tutju-Saariston vesiosuuskunnalle. (rovok.fi).

2.5 Maanomistus

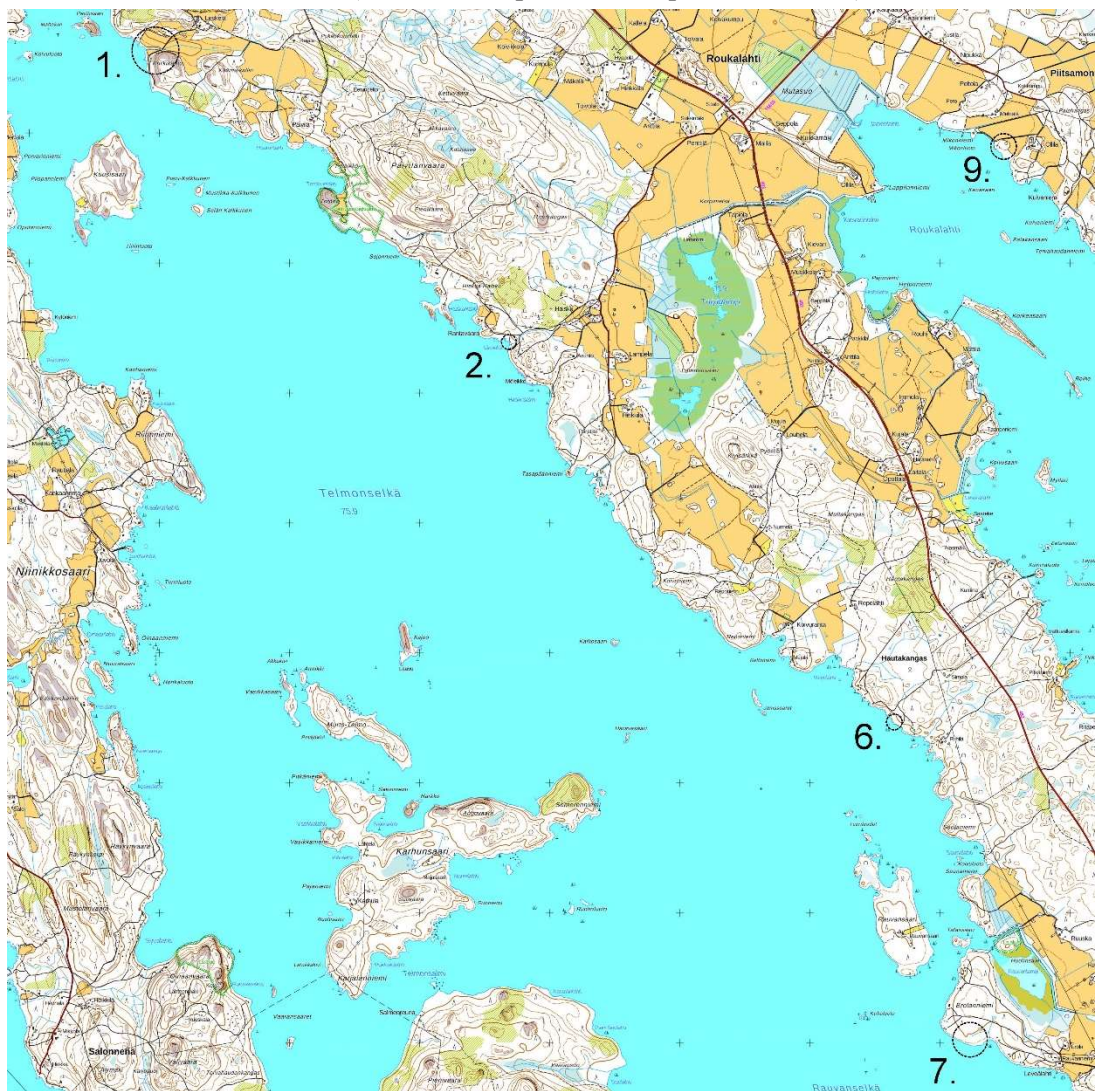
Suunnittelualueet ovat yksityisten omistuksessa.

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).

Luontoarvojen tarkistusinventoinnin kohdealueet olivat:

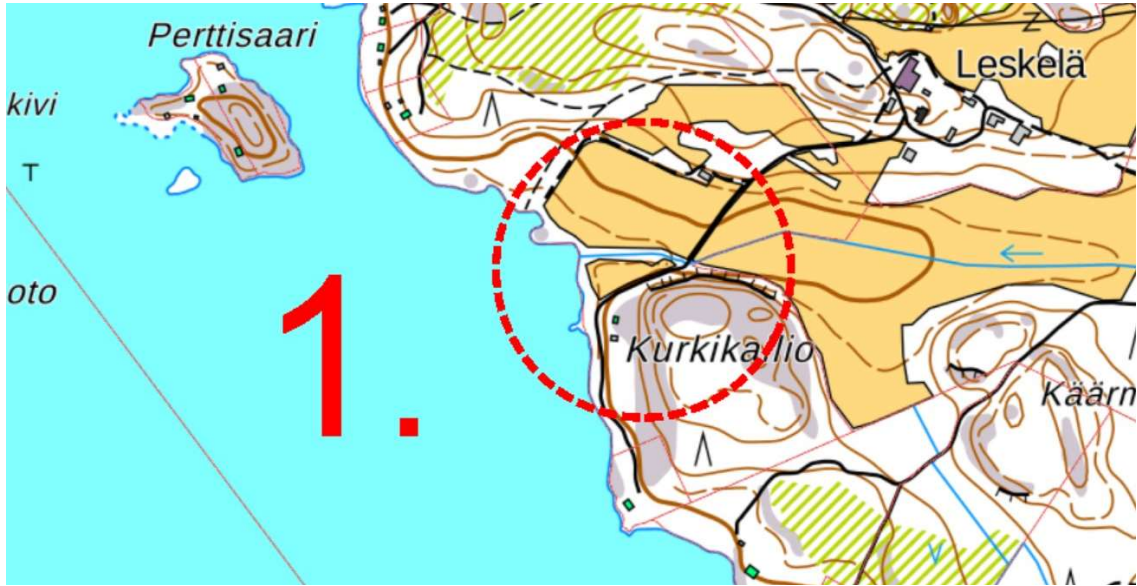
- alue 1.- Kurkikallio (RA-paikan sijoittaminen),
- alue 2 - Likolahti (venevalkaman sijoituspaikka pohjukassa),
- alue 6 - Hautakangas (RA-rakennuspaikan sijoittaminen),
- alue 7 - Erolanniemi (RA-paikan siirto paikasta toiseen)
- alue 9 - Rouvanlahti (RA-rakennuspaikan siirto paikasta toiseen).



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 peltoniittyalueen eteläreunassa. Kallioselänteen yläosa on harvaa männikköä, jossa ainoastaan muutama koivu sekapuuna. Kenttä- ja pohjakerros muodostuu jäkälistä, puolukasta ja kanervasta. Pienissä laikuissa on myös variksenmarjaa. Hieman erikoisempaan laina voidaan mainita mäkitervakko. Rinteen alaosassa metsäkasvillisuus muuntuu kuusimänty-koivu sekakankaaksi. Tien ja vesialueen välissä on metsäkasvillisuus tavanomaista kangasmetsää.

Kurkikallion pohjoispuolella on rantaan asti ulottuva avoin laidunnurmea, joka rannassa päättyy hieman kostempaan vyöhykkeeseen ja rantakaislikkoon. Rannassa on nuorta lehtipuuta ja pensaikkoa. Nurmialueen erottaa sen pohjoispuolella olevasta viljelypellostä kapea pelto-oja. Sen reunoilla on nuorta koivua, kiiltolehtipajua, haapaa ja harmaaleppää.

Lajisto ojan ympäristössä ja nurmella on tyypillisesti kulttuurivaikutteista lajistoa: kultapiisku, särmakuisma, nurmirälli, kyläkastikka, lampaannata, siankärsämä, pietaryrtti, lemmikki (sp.) ruohotädyke (myös varmaan muitakin lajeja), 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.

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. Ilmeisesti myös kalatiira pesinee alueella. Sepelkyyhky pesinee Kurkikallion alueella ainakin kahden reviirin voimin. Myös käpytikan varoittelua kuuluin 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. Kangasta rannan ja pihapiiriin johtavan tien varrella.

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.

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

Alue 2 – Likolahti



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

Luonnonympäristö ja kasvillisuus

Ranta-alue on kivinen...lohkareinen. Rannassa on kapealti tervaleppävyöhyke. Alue on kokonaisuutena kasvillisuudeltaan aika monipuolinen: katajaa, koivua, mäntyä, pihlajaa, harmaa- ja tervaleppää. Erityisesti jotkut koivut ovat jo kookkaita. Kenttäkerroksessa muun muassa riidenliekoa, rantakukkaa, metsälauhaa, metsätähteä, mustikkaa, puna-ailakkia,

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.

Arvio

Luontoselvityksen perusteella LV-rakentamiselle ei ole estettä. Alueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppisiä ja uhanalaista lintulajistoa ei maastossa havaittu. Kaikkia alueen lajeja ja reviirejä ei varmastikaan maastokäynnillä havaittu. Valkaman rakentaminen tulisi toteuttaa varoen puustoa tarpeettomasti poistamatta tai rannan kaunista lohkaeikkaa tarvelemättä.

Alue 6 – Hautakangas



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

Luonnonympäristö ja kasvillisuus

Metsäkasvillisuus on kuusi-koivu puustoista tuoreeksi sekakankaaksi luokiteltavaa metsää. Maapuita tai pystylahoa ei esiinny lainkaan. Pihlajaa on jonkin verran pensaskerroksessa. Kenttäkerroksen lajisto muodostuu lähes kokonaan puhtaasti mustikasta. Puolukkaa on laikuittain.

Maisema

Kiinteistöllä on rakennettu laituri ja sen läheisyydessä on rantaa lievästi muokattu. Maisemakuva on puoliavointa.

Eläimistö

Alueelta ei maastossa havaittu metsien varpuslinnustoa lainkaan. Myöskään vesilinnustoa ei ranta-alueella tai sen läheisyydessä havaittu.



Kuva 15. Alueelle on jo rakennettu laituri.



Kuva 16. Näkymä rantaa-alueelta kohti pohjoista.

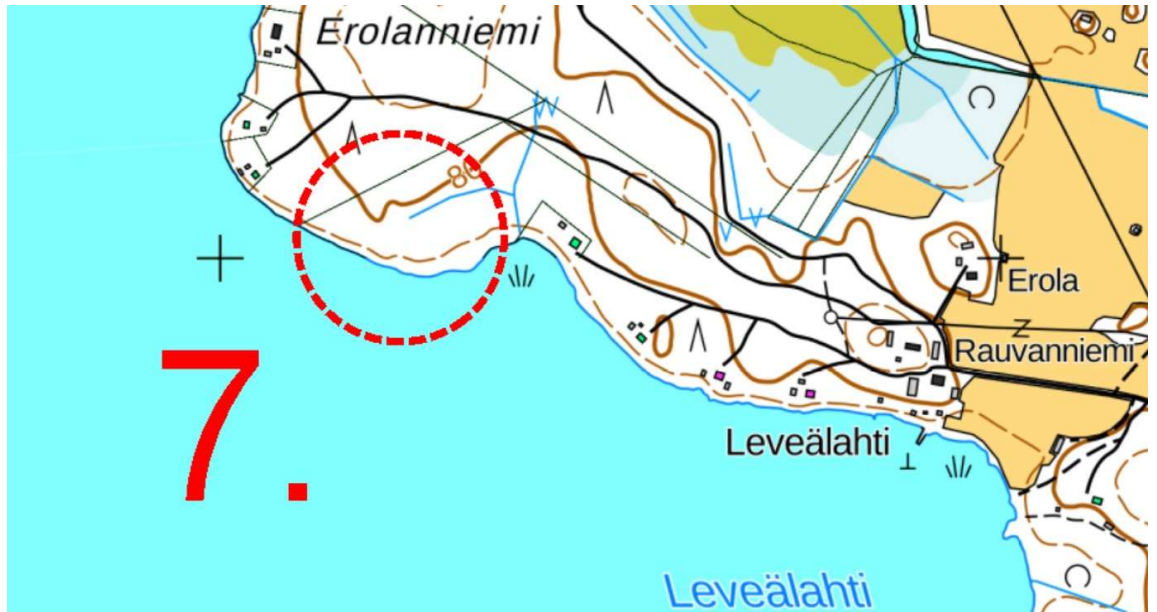


Kuva 17. Harvennettua puustoa ranta-alueella.

Arvio

Luontoselvityksen perusteella rakentamiselle ei ole estettä. Alueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppisiä. Myöskään uhanalaista lintulajistoa ei maastossa havaittu. Kaikkia alueen lajeja ja reviirejä ei varmastikaan maastokäynnillä havaittu.

Alue 7 – Erolanniemi



KUVA 18: Alueen 7, Erolanniemi, sijainti (Luontoselvitys 2023)

Luonnonympäristö ja kasvillisuus

Etäämpänä rantavyöhykkeestä puusto on melko voimakkaasti harvennushakattua kuusi-koivu sekapuustoa. Se voidaan luonnehtia tuoreeksi kuusikankaaksi. Maapuita tai pystykeloja ei esiinny. Aluspuuna jonkin verran nuorta pihlajaa. Puusto on pääosin yksilatuksista. Kenttäkerroksessa on puolukkaa, mustikkaa, metsäimarretta, talvikkia (sp.) ja metsälauhaa, käenkaalta, metsätähteä ja paikoin hiirenporrasta.

Maisema

Maisemakuva on puoliavointa metsämaisemaa, jossa ihmistoiminnan vaikutus on ilmeinen.

Eläimistö

Alueen metsän varpuslinnusto vaikutti olevan hyvin niukkaa. Vesilinnustoa ei pesivänä havaittu lainkaan. Yksittäisiä naurulokkeja lenteli rannan läheisyydessä. Ei pesi alueella. Leppälintu esiintyi kahdella reviirillä etäämpänä rannasta. Toinen tausta-alueen ojan niemen kärjessä ja toinen lähellä eteläpuolen naapurua, jossa ilmeisesti saman reviirin koiras lauloi eri päivinä eri paikoissa. Yksi reviiri mainitun ojan läheisyydessä. Pikku-sieppokoiras lauloi reviirillä ensimmäisellä käynnillä lähellä eteläpuolella sijaitsevaa kiinteisyyden rajaa.



Kuva 19. Harvennettua kangasmetsää ranta-alueella.

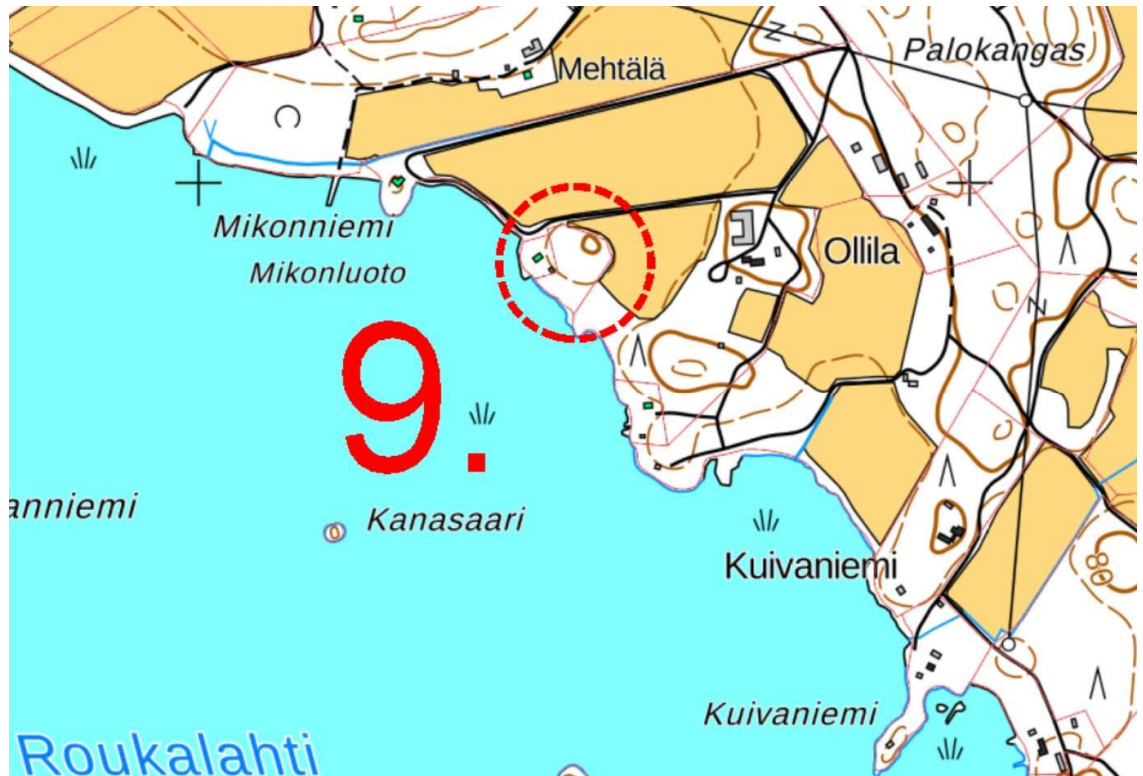


Kuva 20. Maapuita tai pystykeloja ei alueella esiinny.

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 9 – Rouvanlahti



KUVA 21: Alueen 9, Rouvanlahti, sijainti (Luontoselvitys 2023)

Luontotyypit ja kasvillisuus

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

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

Pihapiirin läheisyydessä ja sen itäpuolella on kasvillisuus mäntyvaltaista sekapuustoa. Maapuita tai pystypötkelöitä ei esiinny tälläkään alueella. Kenttäkerroksen lajisto on tavanomaista tuoreen tai kuivahkon kankaan lajistoa.

Maisema

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

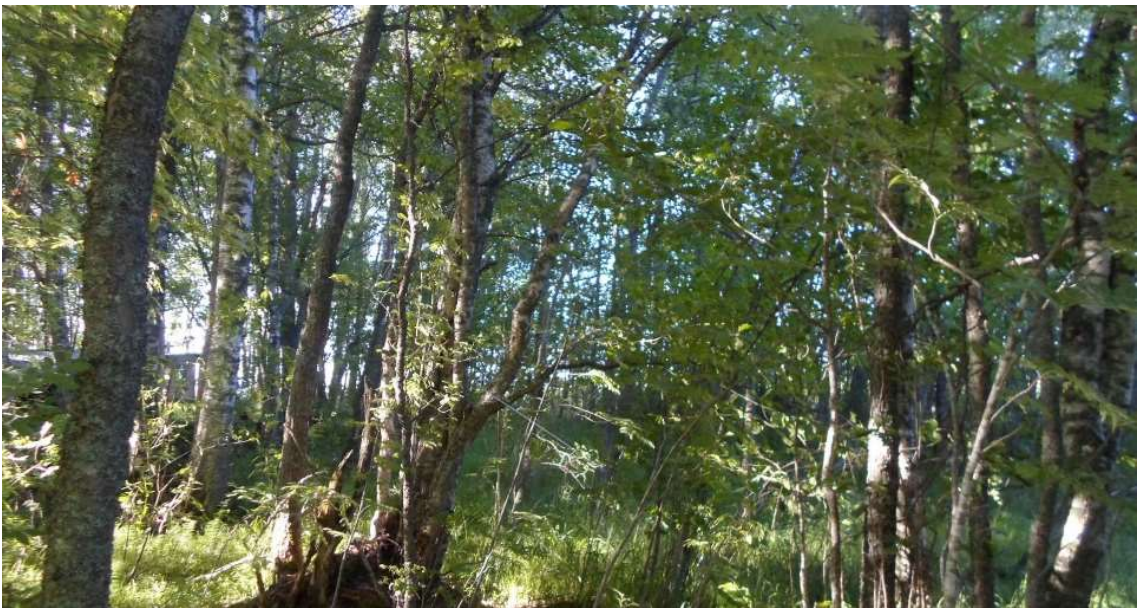
Eläimistö

Alueen pesimälinnustosta mainittakoon sinitiaainen, peippo, kirjosiippo ja harmaasiippo, joilla kaikilla on reviiiri alueella. Lisäksi räkättirastas ja mustarastan laulu kuului pihapiirin pohjoispuolelta ja se myös kuuluneen alueen pesimälinnustoon. Peltoalueen

poikki (ylilentävä) lensi metsäviklo. Myös muutama töyhtöhyypä (koiras) kierteli mainitulla pihapiirin itäpuolen peltoalueella. Ranta-alueella ei havaittu vesilinnustoa.



Kuva 22. Pihapiirin pohjoispuolista aluetta.



Kuva 23. Pihapiirin pohjoispuolista aluetta. Alue lienee vanhaa peltoa tai metsälaidunta.

Arvio

Ihmistoiminnan vaikutus näkyy koko tarkastella alueella. Suojeltavia luontotyyppäjä tai lajistoa ei havaittu. Kaikkia alueen lajeja ja reviierejä ei varmastikaan maastokäynnillä pystytty havaitsemaan, eikä tarkkojen reviiirimäärien selvittämiseen edes pyritty vaan pääpaino oli alueella pesivän lajiston selvittämisessä sekä EU:n lintudirektiivi-, uhanalais- ja Suomen erityisvastuulajeissa. Luonnonympäristön kannalta ei ole estettä RA-paikan siirtämiselle nykyisen talon itäpuolelle. Luonnonympäristön kannalta uusi esitetty rakennuspaikka on nykyistä paikkaa parempi. Lisäksi uusi esitetty rakennuspaikka on topografialtaan nykyistä paikkaa edullisempi.

2.7 Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

Arkeologinen kulttuuriperintö

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

Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamattomalla tontilla tulee suorittaa arkeologisen selvitys.

3 Suunnittelutilanne

3.1 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021.

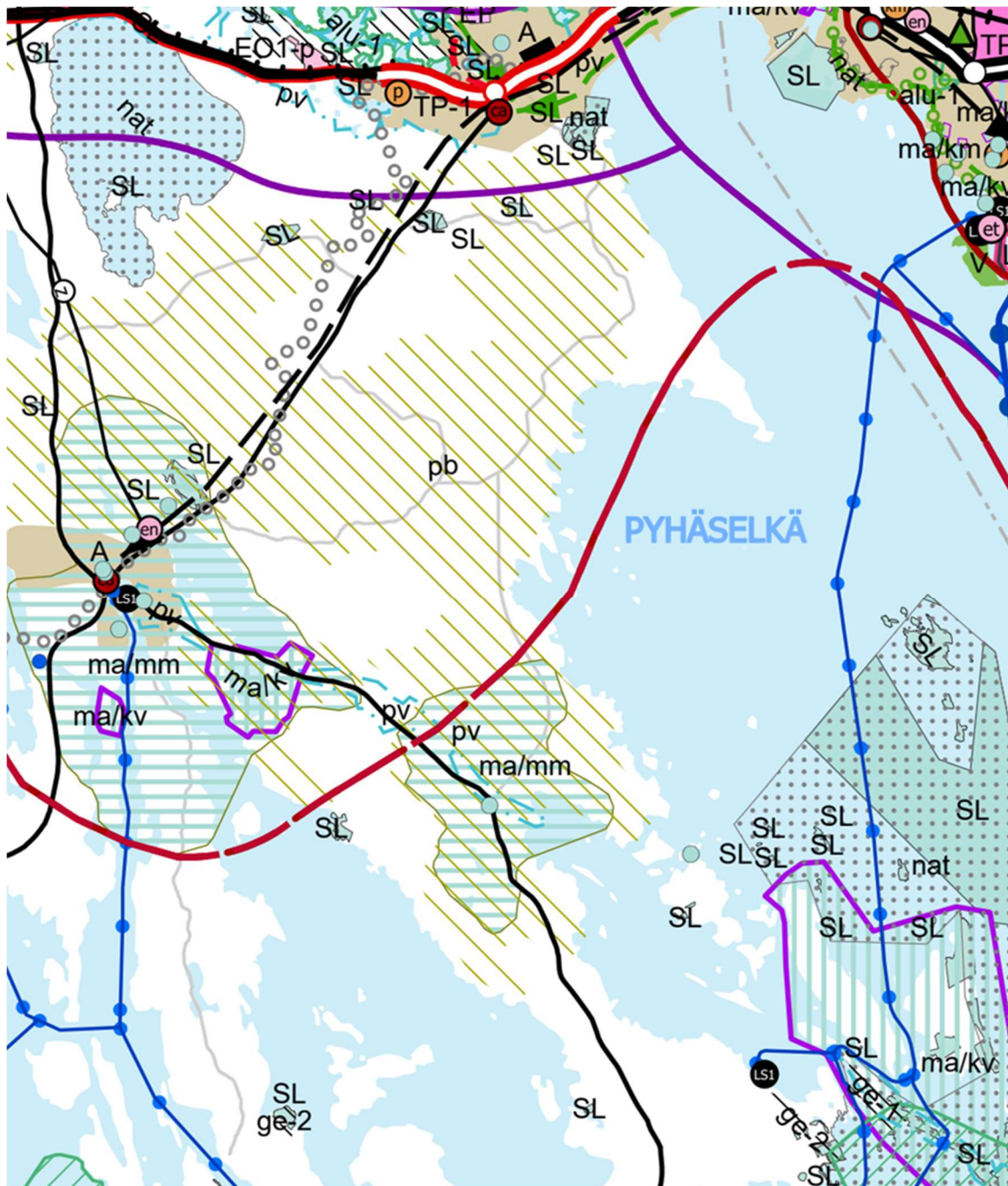
Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 kumosi kaikki voimassa olevat maakuntakaavat eli neljä vaihemaakuntakaavaa. Vain 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaloiden alueet jätettiin edelleen voimaan. Kyseessä on siis koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaismaakuntakaava.

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 ympäri-voittainen yhteystarve.

Kulttuuriympäristöihin ja maisema-alueisiin tuli vähän muutoksia, mutta esimerkiksi Ilomantsin sotahistoriatiestä on laadittu kattava esitys selostukseen ja liiteosioon. Uusia luonnonsuojelualueita on kuusi kappaletta ja Luo1-kohteita kolme kappaletta. Saimaanorppa ja arvokkaat pienvedet huomioidaan Alu-merkintänä.

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



KUVA 24: Ote Pohjois-Karjalan voimassa olevasta maakuntakaavayhdistelmästä.

Maakuntakaavayhdistelmässä 2040 suunnittelualueelle tai sen (osan muutosalueista) välittömään läheisyyteen on osoitettu mm. seuraavia merkintöjä ja määryksiä:



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 virkistyksen 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 mitoittamista tiiviimpää mitoittamista.

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. Hyväksymispäätöksestä on valitettu ja valitus on hallinto-oikeuden käsittelyssä. Valituksesta huolimatta maakuntakaava 2040 1. vaihe on kuulutettu voimaan tulevaksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

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) luonnonsuojelualueita 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 energihuollon omavaraisuuden kasvattamisen johdosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) luonnos on ollut lausunnoilla ja nähtävillä 24.5. – 30.6.2023 välisen ajan.




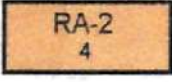

2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään muun muassa maakunnan sähkönsiirtoverkoston, uusiutuvan energian (erityisesti tuulivoima ja aurinkoenergia) tuotantoa ja niiden maankäytöllisiä tarpeita sekä maisema-alueita ja pohjavesialueita. Mineraalipotentialisten alueiden ja yhtenäisten metsäpeitteisten alueiden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

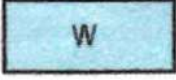



Vaihekaavan tavoitteena on vastata Pohjois-Karjalan maankäytön tulevien vuosien haasteeseen erityisesti puhtaan uusiutuvan energian tuotannon, käytön ja jakelun edistämiseksi sekä maisema- ja pohjavesialueiden saattamiseksi ajan tasalle.

3.2 Yleiskaava

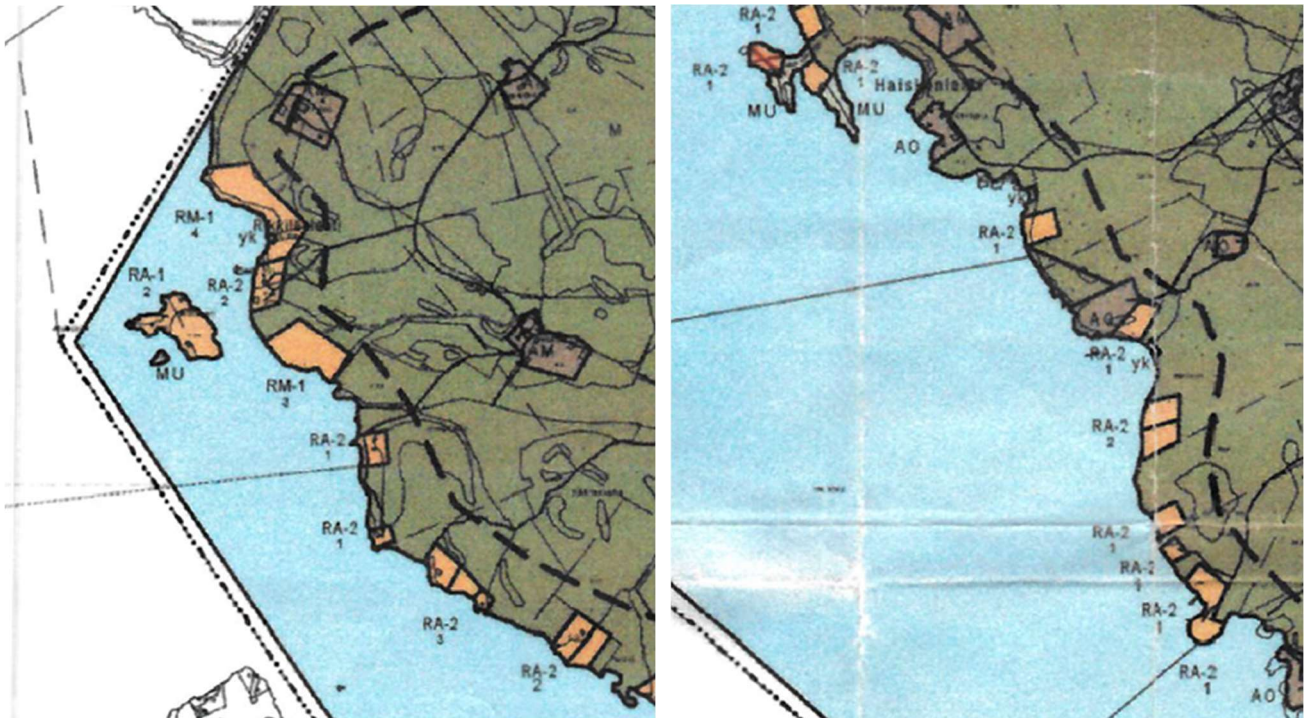
Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 15.11.1999 hyväksymä Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaava.

Yleiskaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä on seuraavia merkintöjä:

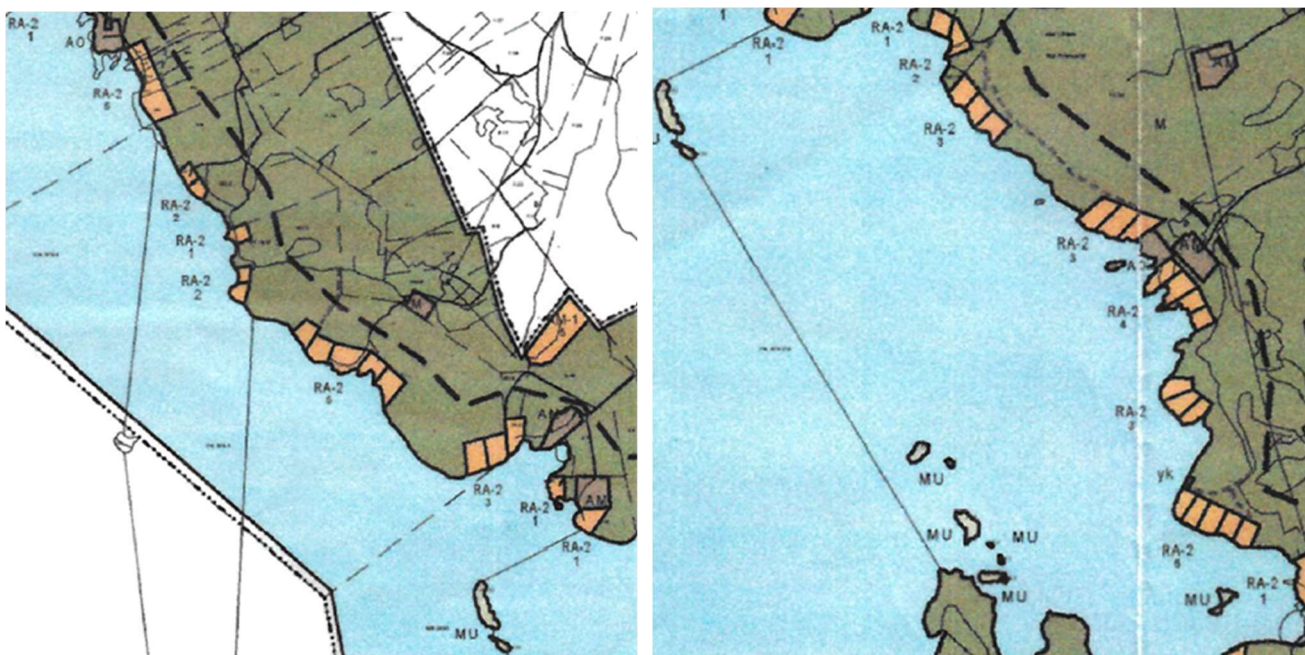
	ERILLISPIENTALOJEN ALUE
	MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE
	MAA- JA METSATALOUSVALTAINEN ALUE ALUE ON TARKOITETTU MAA- JA METSÄTALOUDEN HARJOITTAMISEEN SEKÄ RAKENNUSLAIN 4 :SSÄ TARKOITETTUUN HAJA-ASUTUSLUONTEISEEN RAKENTAMISEEN.
	LOMA-ASUNTOALUE LUKU MERKINNÄN ALLA OSOITTAO OMARANTAISTEN LOMA-ASUNTOJEN RAKENNUSPAIKKOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN. KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON SEKÄ TARPEELLISET SAUNA JA TALOUSRAKENNUKSET. RAKENNUSTEN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 120 M2.
	LOMA-ASUNTOALUE LUKU MERKINNÄN ALLA OSOITTAO MAATILAMATKAILUA PALVELEVIENT LOMA-ASUNTOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN. YHDEN LOMA-ASUNNON JA SIIHEN LIITTYVIEN SAUNA- JA TALOUSRAKEN-

	NUSTEN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 120 M ² .
	VESIALUE
	OHJEELLINEN RANTAVYÖHYKKEEN RAJA N. 150 M RANTAVIIIVASTA. MAANKÄYTTÖMÄÄRÄYS: RANTAVYÖHYKKEELLE RAKENTAMINEN ON SAL- LITTU AINOASTAAN NIILLE ALUEILLE, JOILLE ON ERITYISELLÄ MERKINNÄL- LÄ OSOITETTU RAKENNUSPAIKKOJA. RAJOITUS EI KOSKE MAA- JA MET- SÄTALOUTEEN LIITTYVÄÄ RAKENTAMISTA M-ALUEILLA.
	YHDYSTIE
	UUSI TIEYHTEYS

Otteet alueella voimassa olevasta Pyhäselän-Telmonselän rantaosayleiskaavasta 1999:



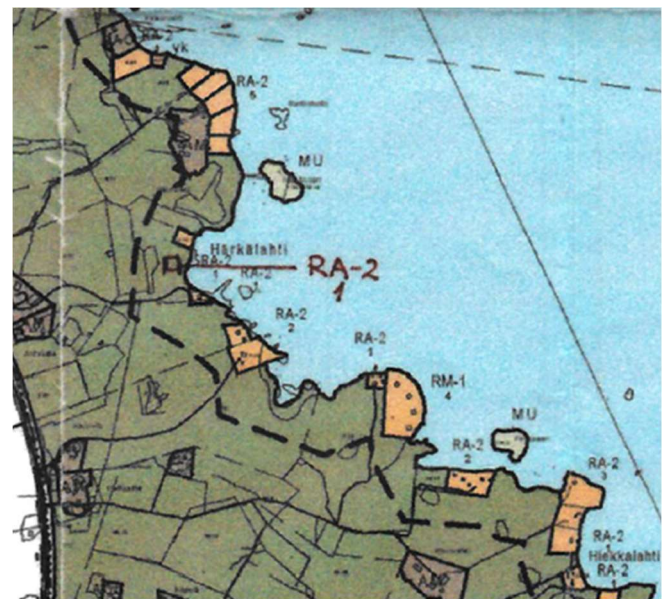
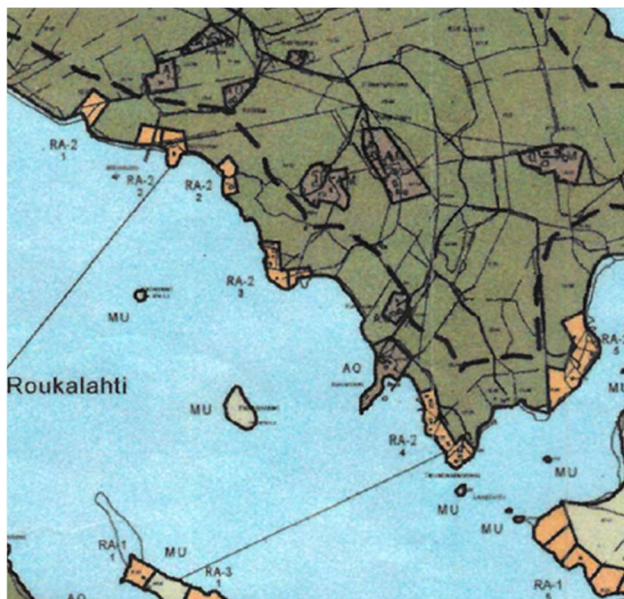
KUVAT 25 ja 26: Ote yleiskaavasta, vasen kuva - muutosalue 1., kuvassa oikealla muutosalueet 10., 2. ja 3.



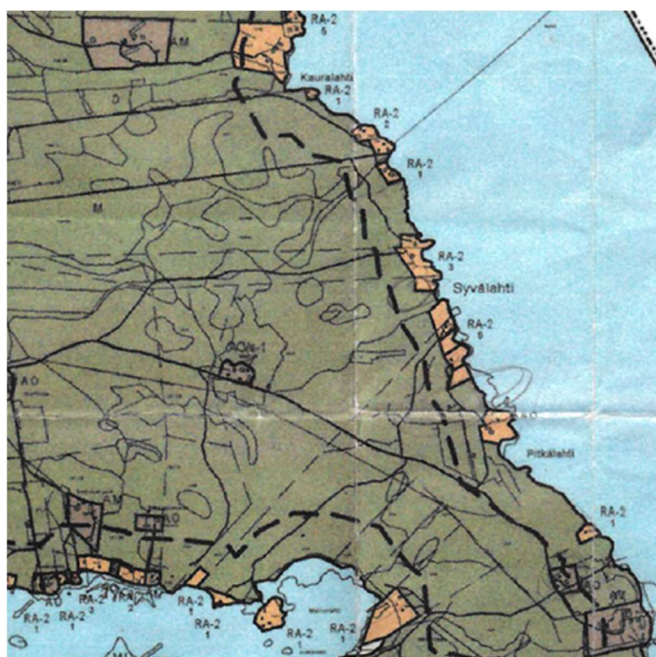
KUVAT 27 ja 28: Ote yleiskaavasta, vasen kuva - muutosalueet 4. ja 5., kuvassa oikealla muutosalue 6 ja 15.



KUVAT 29 JA 30: Ote yleiskaavasta, vasen kuva - muutosalue 7., kuvassa oikealla muutosalue 8.



KUVAT 31 ja 32: Ote yleiskaavasta, muutosalue 9., kuvassa oikealla muutosalueet 11. ja 12.



KUVA 33: 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. Kaavasunnittelussa 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 rajauseroitus.

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.

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

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 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 kaavaselistuksessa 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 siirretty etelään päin ja siihen on sisällytetty yksi kaavan mukainen rakennettu RA-rakennuspaikka.

Alueet 8 ja 10 (kaavaluonnoksessa):

Kaavaselistuksessa 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 kaavaselistuksessa 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 kaavaselistuksessa 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 talousrakennuksille eli mainituille varasto, liiteri, kuiva-käymälä, 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 maastoonmerkitsemis -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 luontotyyppejä 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 osaluonteista 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 peltobiotalousalue (pb) sekä maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mm). Lisäksi kaavatyössä tulee luonnollisesti huomioitavaksi 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 mitoituksen 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 mitoituserusteita. 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 vastuumuseon 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 Rauvanniemen (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 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen (valmisteluvaihe)

Yleiskaavaluonnoksesta annettiin 8 kirjallista mielenpidettä.

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

1. Mielenpito 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 määrättyjen 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. Mieli pide 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 rakentamiskaavojen 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. Sellaista 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 maankäyttöliisiin 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 ulkokuussin. 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 tihennetään 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 tasapuolisuuden 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 150m päähän rajastamme.

Perustelemme rakennusoikeuden siirtoa, koska meillä on rajalle ruopattu veneväylä josta käynti saarimökeille, samalla raivattu alueelle hiekkapohjainen uimaranta. Tieura sattuu 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 17-58 RA-rakennuspaikkaa siirretään esitystä mukaillen etelään päin siten, että rakennuspaikan ja naapurirajan väliin jää ns. suojaavaa metsätalousaluetta (M).

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

6. Mielipide 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 venepaikkaoikeus. 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 tasapuolisen kohtelun kannalta tällä ei sinänsä ole mitään tekemistä.

7. Mielipide 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 vaatimuksiin 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. Palsalle 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 mukaillen. 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 mitoituksellisten periaatteiden kokonaisvaltaista tarkastelua koko kaava-alueella. Toisaalta lisärakennuspaikkojen osoittaminen edellyttäisi myös luontoselvitysten laadintaa.

8. Mieliipide 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)

(Täydennetään prosessin edetessä...)

6.3.6 Muistutukset ja niiden huomioonottaminen (ehdotusvaihe)

(Täydennetään prosessin edetessä...)

6.3.7 Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset

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

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.

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

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. Omakantaisen 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 talousrakennuksia. Asuinrakennusten rakennusoikeus yhteensä on 500 k-m². Luku merkinnän alla osoittaa maatilamatkailua palvelevien loma-asuntojen enimmäismäärän. Yhden loma-asunnon ja siihen liittyvien sauna- ja talousrakennusten 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 talousrakennusten 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 talusrakennuksia. 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.

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 liikeyttävä 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, että turvalliseksi katsottava rakentamistaso tulvavaaran suhteen on N60 + M 78.50.

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.

7.3.2 Vaikutukset luontoon

Alueilla ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta merkityksellisiä muutoksia alueen luontoarvoihin.

7.3.3 Vaikutuksen palveluihin

Osoitettu uudisrakentaminen on luonteeltaan haja-asutusluonteista, eikä sillä ole erityistä merkitystä alueelliseen palveluverkkoon. Kaavassa osoitettu maatiloja 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 tieverkkoon tai vesiliikenteeseen kaavaratkaisulla ei ole liikenteellisiä vaikutuksia. Alueiden läheisyydessä kulkee jo nykyisin veneväyliä ja alueille on jo olemat kattavat yksityistieyhteydet.

8 Yleiskaavan toteutus

Yleiskaavamuutokset hyväksytään Liperin kunnanvaltuustossa.

Rakennusluvut voidaan myöntää lainvoimaisessa yleiskaavassa osoitetulle rakentamiselle kaavassa määritellyillä reunaehdoilla.

Rakentamisen toteuttaminen ja ajankohdat ovat maanomistajien päätettävissä.

Kuopiossa 7.2.2024



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jorma Harju".

Jorma Harju
Kaavoitusinsinööri