Päätös alueidenkäyttölain 38§:n mukaisesta rakennuskiellosta yleiskaavojen muuttamiseksi

Elinympäristölautakunta 21.01.2025 § 11

Liperin kunnassa on laadittuna rantaosayleiskaavoja tai muita osayleiskaavoja, jossa joko on määrätty tai ei ole määrätty rantavyöhykkeen rakentamiseen liittyvistä vähimmäisetäisyyksistä vesirajaan nähden. Sellaiset osayleiskaavat, joissa ei näitä määräyksiä ole, noudattivat rakennusjärjestyksen mukaisia määräyksiä. Näitä ovat:

- Saariston osayleiskaava 1997
- Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaava, 2000 ja sen muutokset
    - Pyhäselkä- Telmonselkä osayleiskaavan muutos, 2001
    - Pyhäselkä- Telmonselkä osayleiskaavan muutokset, 2012
    - Pyhäselkä- Telmonselkä osayleiskaavan muutos, 2014
    - Pyhäselkä- Telmonselkä osayleiskaavan muutos, 2016
    - Pyhäselkä- Telmonselkä osayleiskaavan muutos, 2024
- Mattisenlahti-Salokylä osayleiskaava, 2018

Alueidenkäyttölain astuttua voimaan 1.1.2025, ei rakennusjärjestyksellä enää voikaan ohjata rantarakentamista ja siinä esitettyjä rakennusten vähimmäisetäisyyksiä vesirajaan edellä mainituissa kaavoissa. Lisäksi laissa määrätään, että kaikille alle 30 k-m2 laajuisille rakennuksille (ja alle 50 m2 laajuisille katoksille) ei tarvitse hakea rakentamislupaa ja ne voi siten sijoittaa rakennuspaikalla mihin vai – vaikka kiinni vesirajaan.

Muissa osayleiskaavoissa, ranta-asemakaava-alueilla ja kaavoittamattomilla rannoilla (Joensuun seudun yleiskaava 2020) on edelleen voimassa rakennusten etäisyysmääräykset voimassa. Tällöin edellä mainituilla osayleiskaavan alueilla muodostuu kunnan muusta rantarakentamisesta poikkeava mahdollisuus erilaiseen rakentamistapaan rannoilla.

Maanomistajien tasapuolisen luvituksen ja kohtelun perusteella, on syytä muuttaa edellä mainittuja osayleiskaavoja siten, että niihin lisätään rantarakentamista koskevia etäisyysmääräyksiä. Jotta kaavojen laatimisaikana ei maanomistajille muodostuisi suhteetonta etua tai mahdollisuutta uudisrakentaa tai siirtää rakennuksia rakennuspaikalla vastoin kunnan yleisiä periaatteita, tulee muutosalueille asettaa alueidenkäyttölain 38§:n mukainen rakennuskielto.

Jotta rakennuskielto ei kuitenkaan olisi kohtuuton, esitetään siihen seuraavia lievennyksiä:

- Rakennuskielto koskee vain rantavyöhykkeen rakennuspaikalla 40 metrin etäisyyttä vesirajaan mitattuna. Muilla alueilla rakentaminen on edelleen mahdollista osayleiskaavojen ja alueidenkäyttölain määräysten mukaisesti.

Edellä mainittua rakentamiskieltoa lievennetään seuraavasti, eikä näissä rakentamistapauksissa tarvitse hakea erillistä poikkeamista rakennuskiellosta, vaan poikkeaminen katsotaan niin vähäiseksi rakennuskiellon asettamisen tarkoitus huomioiden:

- Enintään 30 k-m^2 mukaisen saunan rakentaminen vähintään 15 metriin vesirajasta.
- Enintään 80 k-m^2 mukaisen loma-asunnon rakentaminen vähintään 25 metriin vesirajasta.
- Yli 80 k-m^2 mukaisen loma-asunnon rakentaminen vähintään 40 metriin vesirajasta.
- Ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentaminen vähintään 40 metriin vesirajasta.
- Enintään 25 m^2 mukaisen venevajan rakentaminen vesirajaan tai kauemmas rantaviivasta
- Enintään 8 m^2 mukaisen grillikatoksen tai muun avoimen rakennelman rakentaminen vähintään 8 metriin vesirajasta.
- Alle 20 k-m^2 rakennusten ja 20 m^2 laajuisten katosten rakentaminen 20–40 metrin välille rantaviivasta.

Vaikutusten arviointi

Rakennuskiellolla hallitaan ja yhtenäistetään Liperin kunnan alueella tapahtuvaa rantarakentamista maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaisesti. Lieventämällä rakennuskieltoa edellä mainitusti ei rakennuskiellosta aiheudu maanomistajille kohtuutonta haittaa osayleiskaavojen muutosten ajaksi.

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta asettaa alueidenkäyttölain mukaisen rakennuskiellon Saariston osayleiskaavan, Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan ja sen muutosten alueelle sekä Mattisenlahti-Salokylä osayleiskaavan rantavyöhykkeen 40 metrin alueelle vesirajasta, siten että rakennuskieltoalueella ei tarvitse hakea erillistä alueidenkäyttölain 171-172 §:n mukaista poikkeamista rakennuskiellosta lausunnossa esitettyihin rakennushankkeisiin ehdolla, että

kunnanhallitus hyväksyy kaavoituskatsauksen 2025 muutettavien kaavojen osalta ja päätös saa lainvoiman.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote

ELY-keskus, maankäyttö, rakennusvalvonta

Toimeenpano

Maankäyttö

Tiedoksi

Kunnanhallitus

Lisätietoja

Kaavoituspäällikkö, puh 0400 125 152

Elinympäristölautakunta 29.09.2026 § 115
43/10.02.05/2025

Elinympäristölautakunta päätti edellä 21.01.2025 § 11 asettaa alueidenkäyttölain mukaisen rakennuskiellon Saariston osayleiskaavan, Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan ja sen muutosten alueelle sekä Mattisenlahti-Salokylä osayleiskaavan rantavyöhykkeen 40 metrin alueelle vesirajasta.

Edellä mainitusti alueidenkäyttölain astuttua voimaan 1.1.2025, ei rakennusjärjestyksellä enää voikaan ohjata rantarakentamista ja siinä esitettyjä rakennusten vähimmäisetäisyyksiä rantaviivasta edellä mainituissa kaavoissa. Lisäksi laissa määrätään, että kaikille alle 30 k-m2 laajuisille rakennuksille (ja alle 50 m2 laajuisille katoksille) ei tarvitse hakea rakentamislupaa ja ne voi siten sijoittaa rakennuspaikalla lähes mihin vai – vain etäisyyttä kiinteistörajasta noudattaen.

Edellisen rakennuskieltopäätöksen jälkeen on ilmennyt, että rantarakentamisen etäisyysmääräyksiä on määritetty tavalla tai toisella puutteellisesti käytännössä kaikissa muissakin vesistöihin rajautuvissa kunnan laatimissa osayleiskaavoissa. Myös alueilla, joissa on voimassa vain yhteinen Joensuun seudun yleiskaava 2020, ovat rantarakentamista ohjaavat määräykset vajaat:
Rakentaminen kaavoittamattomalle ranta-alueelle, rakentamismääräys: Rakennettaessa vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, on noudatettava mm. seuraavia määräyksiä:

- *Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen.*
- *Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa.*
- *Enintään 30 k-m^2 suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.*
- *Muista rakennuksista, kuten talousrakennuksien sijoittelusta ei määrätä mitään.*
- *Joensuun seudun yleiskaava ei ohjaa rantarakentamista tarkemman osayleiskaavan alueella.*

Siten alueidenkäyttölain 38§:n mukaista rakennuskieltoa yleiskaavojen muuttamiseksi on päivitettävä ajan tasalle koko kunnan alueella - Tai sallittava eri alueiden erilainen / vapaampi rakentamistapa vesirajan suhteen, kunnes asia mahdollisesti ratkaistaan aikanaan esim. Joensuun seudun yleiskaava 2040 myötä (rantarakentamista koskevista

määräyksistä ei ole vielä päätetty, mutta ne ovat sisältyneet alustavasti tavoiteasetteluun).

Esimerkkejä päivitettävistä kaavamääräysten ongelmakohdista:
- Kaavasta puuttuvat kaikki rakennusten etäisyyttä rantaviivasta koskevat määräykset.
- Vain loma-asunnon ja saunan etäisyysmääräykset ovat määritetty kaavassa.
- Muulla talousrakennuksella tai katoksella ei ole etäisyysmääräyksiä.
- Alle 25 k-m^2 saunan saa sijoittaa 15 metriin rantaviivasta, mutta sitä kookkaamman saunan (25-30 k-m2) sijoittamisesta ei määrätä mitään.

Mikäli kaavamääräyksiä ei päivitetä tavalla tai toisella, on tilanteita, joissa esim.:
- Viereisten kaava-alueiden tai ns. kaavattomalla alueella naapurit ovat eriarvoisessa tilanteessa keskenään erilaisten kaavamääräysten johdosta.
- Osassa kaavoista puuttuvat rakennusten etäisyysmääräykset kokonaan.
- Kokonaisuutena eripuolilla Liperiä rantarakentamisen säännöstöt ovat hyvin erilaiset tai ohjausta ei jopa ole käytännössä ollenkaan.
- Rakentamisen tasapuolisuus kunnan sisällä ei tällöin toteudu ja rakentamisen vaikutukset maisemaan ym. ovat merkittävästi erilaiset eri alueilla.

Rakentamiskieltoa lievennetään aiemman määrittelyn mukaisesti seuraavasti, eikä näissä rakentamistapauksissa tarvitse hakea erillistä poikkeamista rakennuskiellosta, vaan poikkeaminen katsotaan niin vähäiseksi rakennuskiellon asettamisen tarkoitus huomioiden:
- Enintään 30 k-m^2 mukaisen saunan rakentaminen vähintään 15 metriin rantaviivasta.
- Enintään 80 k-m^2 mukaisen loma-asunnon rakentaminen vähintään 25 metriin rantaviivasta.
- Yli 80 k-m^2 mukaisen loma-asunnon rakentaminen vähintään 40 metriin rantaviivasta.
- Ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentaminen vähintään 40 metriin vesirajasta.
- Enintään 25 m^2 mukaisen venevajan rakentaminen vesirajaan tai kauemmas rantaviivasta
- Enintään 8 m^2 mukaisen grillikatoksen tai muun avoimen rakennelman rakentaminen vähintään 8 metriin rantaviivasta.
- Edellä mainituista poikkeava muu osayleiskaavassa osoitettu yksiselitteinen rakennuskohtainen koko ja etäisyysmääräys.
- Sekä lisäksi alle 20 k-m^2 rakennusten ja 20 m^2 laajuisten katosten rakentaminen 20–40 metrin välille rantaviivasta.

Tällöin rakennuskieltoalueella ei tarvitse hakea erillistä alueidenkäyttölain 171-172 §:n mukaista poikkeamista rakennuskiellosta osayleiskaava- ja muilla alueilla jo määritettyihin etäisyysmääräyksiin tai muihin edellä lausunnossa listattuihin rakennushankkeisiin.

Lisäksi edelleen rakentamista helpotetaan sallimalla nyt rakentamista saunan ja asuinrakennuksen väliin, mikä ei aiemmin ole kaavoissa tai rakennusjärjestyksessä kaavattomilla alueillakaan ollut sallittua.

Osayleiskaavojen ja muiden ranta-alueiden rakennuskieltoalue on edelleen vain 40 metriä rannasta, minkä takana kaikki käyttötarkoituksenmukainen rakentaminen on edelleen vapaasti sallittua.

Rakennuskiellon vaikutukset ovat siis käytännön tasolla minimaaliset ja ohjaavat rantarakentamista samoin kuin kaavamääräykset ja edellinen rakennusjärjestys yhdessä ohjasivat – vähäisiä talousrakennuksia koskeva helpotus lisäten.

Rakennuskielto asetetaan voimaan seuraavilla osayleiskaavoilla ja niiden muutoksissa (niitä erikseen luetteloimatta) sekä ns. kaavattomilla rannoilla.

Liperin kunnassa on laadittuna rantaosayleiskaavoja tai muita osayleiskaavoja, jossa joko on määrätty tai ei ole määrätty rantavyöhykkeen rakentamiseen liittyvistä vähimmäisetäisyyksistä vesirajaan nähden. Sellaiset yleiskaavat, joissa ei näitä määräyksiä ole tai ne ovat puutteellisia, noudattivat osin tai kokonaan rakennusjärjestyksen mukaisia määräyksiä. Näitä ovat:
- Saariston osayleiskaava 1997 ja sen muutokset
- Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaava 2000 ja sen muutokset
- Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaava 2004 Liperin kunnan alueella
- Käsämän osayleiskaava 2004 ja sen muutokset
- Ylämyllyn osayleiskaava 2000 ja 2010 ja näiden muutokset
- Vaivion osayleiskaava 2010 ja sen muutokset
- Liperin kirkonkylän osayleiskaava 2016 ja sen muutokset
- Mattisenlahti-Salokylä osayleiskaava 2018
- Lampien osayleiskaava 2020 ja sen muutokset
- Honkalammen osayleiskaava 2022
- Sekä Joensuun seudun yleiskaava 2020

Rakennuskielto ei koske Korpivaaran tuulivoimapuiston osayleiskaavaa (ei rakentamisoikeutta rannoilla) tai MOPP osayleiskaavaa Liperin kunnan ulkopuolella, mistä päätösvalta on Joensuun kaupungilla ja Kontiolahden kunnalla alueillaan.

Lisäksi määrätään vastaavaehtoinen rakennuskielto Liperin kunnan ns. kaavoittamattomille ranta-alueille yleiskaavan laatimiseksi. Näillä alueilla on voimassa vain Joensuun seudun yleiskaava 2020.

Rakennuskielto on voimassa enintään 5 vuotta. Päätös on samalla edeltävän päätöksen osayleiskaava-alueiden rakennuskiellon ensimmäinen jatkoaikapäätös (AKL 38§) rakennuskieltoajan yhtenäistämiseksi kaikilla osayleiskaava-alueilla.

Rakennuskieltoaikana kunta tutkii seuraavia menettelytapoja rantarakentamista koskevien riittävien etäisyysmääräysten lisäämiseksi vähintään mainittuihin osayleiskaavoihin, mutta laajemminkin:

- Kunkin osayleiskaavan ja niiden muutosten kaavamääräysten erillinen päivittäminen – työläs, hidas ja kallis menetelmä.
- Etäisyysmääräysten sisällyttäminen Joensuun seudun yleiskaava 2040 kaavamääräyksiin sitovana ja voimassa olevien kaavojen määräykset korvaavana / täydentävänä määräyksenä. Määräys koskisi myös kaavoittamattomia ranta-alueita.
- Oman, koko kuntaa koskevan osayleiskaavan laadinta vain rantarakentamista koskevien määräysten osalta. Korvaa sitovana määräyksenä kaikkien yleiskaavojen rantarakentamista koskevat määräykset ja ohjaa rantarakentamista myös vielä kaavoittamattomilla rannoilla.

Vaikutusten arviointi

Rakennuskiellolla on käytännössä erittäin vähäiset rantarakentamista haittaavat vaikutukset. Voimassaolevan kaavan ja tämän rakennuskieltopäätöksen etäisyysmääräyksiä noudattamalla poikkeamistarvetta ei ole, eikä aiempaan rakentamisen ohjaukseen suhteutettuna poikkeamistarve lisäänny ollenkaan.

Eli poikkeamistarve ja perusteet rantaviivan etäisyyksistä rakentamiseen säilyvät samana kuin ennen alueidenkäyttölakia ja näiden myöntöperusteet eivät muutu.

Poikkeaminen tarvitaan edelleen siis vain tilanteessa, jossa muutenkin poikettaisiin nykyisistä edelleen voimassa olevista kaavamääräyksistä tai entisen rakennusjärjestyksen määräyksistä. Samalla siten jo olemassa olevaan poikkeamistarpeeseen tulee lisää poikkeaminen myös rakennuskiellosta.

Vastavuoroisesti rakennuskiellolla helpotetaan rakentamista merkittävästi koko kunnan alueella talousrakennusten osalta uusin sallivin edellytyksin ja siten käytännössä poikkeamistarvetta samalla vähennetään aiemmasta.

Ratkaisu on tasapuolinen maanomistajia kohtaan ja yhtenäistää rantarakentamisen säännöstön koko kunnan alueella.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta asettaa alueidenkäyttölain mukaisen rakennuskiellon päätösesittelyn / lausunnon mukaisesti rantavyöhykkeen 40 metrin alueelle vesirajasta, siten että rakennuskieltoalueella ei tarvitse hakea erillistä alueidenkäyttölain 171-172 §:n mukaista poikkeamista rakennuskiellosta lausunnossa esitettyihin rakennushankkeisiin seuraavilla kaava-alueilla: Saariston osayleiskaava 1997 ja sen muutokset, Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaava 2000 ja sen muutokset, Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaava 2004 Liperin kunnan alueella, Käsämän osayleiskaava 2004 ja sen muutokset, Ylämyllyn osayleiskaava 2000 ja 2010 ja näiden muutokset, Vaivion osayleiskaava 2010 ja sen muutokset, Liperin kirkonkylän osayleiskaava 2016 ja sen muutokset, Mattisenlahti-Salokylä osayleiskaava 2018, Lampien osayleiskaava 2020 ja sen muutokset, Honkalammen osayleiskaava 2022 sekä Joensuun seudun yleiskaava 2020.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote ELY-keskus, maankäyttö, rakennusvalvonta
Toimeenpano Maankäyttö
Tiedoksi Kunnanhallitus, Joensuun seudun yleiskaava 2040 toimikunta ja suunnitteluryhmä
Lisätietoja Kaavoituspäällikkö, puh 0400 125 152