Poikkeamispäätös ja sijoittamisluvan harkinta suunnittelutarvealueella 9/2026 kiinteistöllä 426-405-105-76

Elinympäristölautakunta 29.09.2026 § 116
406/10.03.00.01/2026

Hakija: [redacted]

Rakennuspaikka:
Liperin kunta, Liperin kylä
RN:o 426-405-105-76
Rakennuspaikan pinta-ala: 2,1 ha.

Rakennushanke tai toimenpide:
Omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:
Haetaan poikkeamislupaa rakentaa asuinrakennus 250 m^2 sekä talousrakennus 100 m^2 kaavassa MU alueella olevalle tontille. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lisäksi paikalla tehty melumittaus, jonka perusteella liikenteen aiheuttama melutaso ei ylitä asetettuja ohjearvoja.

Rakentamisrajoitus / selostus poikkeuksista:
Poikkeamista haetaan:
- Yleiskaavan mukaisesta rakentamiskiellosta asuinrakentamiseen.
- Rakennusoikeuden osoittamiseksi alueelle, jolla ei ole osoitettua rakennusoikeutta.

Poikkeamisen osalta toimivalta on rakentamislain 57 §:n mukaisesti kunnalla.

Suunnittelutarve:
Alue on alueidenkäyttölain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta, jolla rakentamisen soveltuvuutta (sijoittamista) alueelle on harkittava tavanomaista perusteellisemmin (osoitettu rakennusjärjestyksellä KV 23.2.2026 § 8, voimaan 14.4.2026). Sijoittamisluvan harkintavalta on kunnalla.

AKL 16§:
Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Tässä laissa rakentamisluvalla tarkoitetaan rakentamislain 42 §:ssä tarkoitettua rakentamislupaa. Rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä tarkasteltavista sijoittamisen edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella säädetään rakentamislain 46 §:ssä.
RakL 46 §
Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:
1)ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
2)ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
3)on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:
1)olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
2)olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
3)rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
4)asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Lähtökohdat:
Kohteessa on rakennettuna eläinsuoja, kota ja katos. Pinta-alatietoja ei ole osoitettu hakemuksessa. Kohteeseen haetaan näiden lisäksi asuinrakennusta (250 k-m^2) ja talousrakennusta (100 k-m^2).

Asuinrakentaminen edellyttää suunnittelutarvealueella sijoittamisen/sijoittamisluvan edellytysten tarkastelun.

Hakemuksen rakennuspaikka sijaitsee noin 270 metrin etäisyydellä vt 9 moottoritiestä. Hakija on laatinut kohteeseen kunnan vaatimuksesta meluselvityksen, jonka lausunnon perusteella merkittävää haitallista ratamelua tai vt 9 liikennemelua ei kohteeseen aiheutuisi. Mittaus on kuitenkin tehty lumiseen aikaan talvella lumen vaimentaessa maan melun heijastusefektiä rinnemaastossa sekä käyttäen olemassa olevan asuonrakennuspaikan raja-arvoja.

Todetaan kuitenkin, että raja-arvot ylittyivät selvityksen perusteella ajoittain yöaikaan käytettäessä uuden asuinrakennuspaikan 45 dB raja-arvoa. Lisäksi todetaan, että Vt 9 perusparannushankkeeseen laadituissa meluselvityksissä moottoritien merkittävä päiväajan melualue ulottuu vastaavilla vailla maastoestettä olevilla alueilla 250-400 metrin etäisyydelle moottoritiestä.

Kaavoitustilanne:
Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaava vuodelta 2004.

Aluemerkinnät / kohdemerkinnät toimenpidealueella:

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta MU. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta sekä ulkoilua palvelevia rakennuksia, ei asuin- ja lomarakennuksia.
- Alue on AO osa-aluerajan sisällä, joka tarkoittaa: taajaman ja metsätalousvaltaisen lievealueen osa, jolla voidaan sallia yksittäisten asuinrakennuspaikkojen muodostaminen. Rakennuspaikat tulee sijoittaa huomioiden taajaman mahdollinen laajentuminen alueelle
- => Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemissuunta.

Naapurien kuuleminen:
Hakija on kuullut yhden naapurin (ei huomautettavaa). Kunta on kuullut naapurit (12 kpl). Heillä ei ollut huomautettavaa hakemukseen Väylävirastoa lukuun ottamatta (liite).

Väylävirasto on todennut, että Rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että rakennuspaikka sijaitsee rautatiestä aiheutuvan melun ja tärinän vaikutusalueella. Mahdollisesti tarvittavat melun- ja tärinäntorjuntarakenteet on tehtävä tontille hakijan toimesta ja kustannuksella. Tässä vaiheessa päätösesityksen ollessa kielteinen, ei tällaista selvitystä vaadita. Mikäli lupa kuitenkin myönnetään, on tällainen selvitys liitettävä rakentamislupa-asiakirjoihin ja huomioitava tarvittaessa asuinrakennuksen rakentamisessa.

Lausunto:
Kaavoituspäällikkö: Hakemusta ei puolleta.

Perustelut:

Lännen puolella olevia MOPP yleiskaavan AP alueen ja lähistön muitakin AO ja AM asuinpaikkoja on muodostettu pääasiassa 1930–1980 lukujen välillä ennen yleiskaavan laatimista. Osoitetut AP alueet ja AO osa-alueen laajentumissuunnan maankäytön tavoitteet eivät ole toteutuneet käytännössä alinkaan. Siten voimassa olevan vuoden 2004 yleiskaavan esittämät rakentamistavoitteet ja alueiden käyttötarkoitukset eivät ole toteutuneet alueella muutoin kuin maa- ja metsätalouden osalta. Yleiskaavan tavoitteiden on todettu vanhentuneen MOPP kaavassa laajoilta alueilta erityisesti Joensuun seudun yleiskaava 2040 laadinnan aikana ja harkinnassa on, että tämä kaava tullee korvaamaan MOPP yleiskaavan alueellaan.

Joensuun seudun yleiskaava 2040 on siis laadinnassa. Tulevaisuudessa aluetta ja sen ympäristöä tavoitellaan osoitettavan teollisuus- ja työpaikka-alueeksi, jolloin asuinrakennus muodostaisi maankäytöllisen haitan ja suojapuskurin tulevaa muuta kaavoitusta vastaan ja hukkaisi siten arvokasta rakennusmaata. Alueelle on siten ennen alueiden maankäytön ratkeamista jätettävä riittävä kaavoitusvara. Liitteenä on kuva hyväksytystä rakennemallista ja alustavasta maankäytön hahmotelmasta alueelle (ei siis vielä virallinen kaavaluonnos).

Alueita ei ole liitetty kunnalliseen katu- tai vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakentamislain 46 §:n mukaan asuinrakentaminen hakemuksen kohteessa vaikeuttaisi olennaisesti 2 mom. mukaan:

- kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista (Joensuun seudun yleiskaava 2040, kunnan strateginen yleiskaava ja muut aluetta koskevat tuleva kaavahankkeet),
- aiheuttaisi muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista ja laajemman alueellisen kaavaratkaisun tutkimista (tulevan teollisuus ja työpaikka-alueen vastainen asuinrakentaminen alueelle on ratkaistava asemakaavalla) sekä
- asuinrakentamisen sijoittaminen ko. kiinteistölle ei ole on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen (alueella ei ole vesihuoltoverkostoa) ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden (lisää liikennettä radan tasoristeykseen ajorasitteen mukaisen Pakomajan yksityistien kautta) ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Meluselvitys ei anna yksiselitteistä kuvaa mahdollisen pihapiirin meluolosuhteista ja laajempi alueellinen selvitys olisi suositeltavaa laatia ennen alueiden rakentamisen luvittamista.

Edellä mainitusti esitetään, että sijoittamisen/sijoittamisluvan edellytyksiä asuinrakentamiseen ei hakemuksen kohteessa ole. Kunnan näkemyksestä ja perusteluista kielteiseen ratkaisuun on hakijalle tiedotettu hakemusvaiheessa.

Poikkeamisen evääminen asuinrakentamisen ei ole kohtuutonta, sillä maanomistajan on mahdollista hyödyntää aluettaan edelleen tulevan tavoitellun maankäytön mukaiseen rakentamiseen.

Rakennuspaikan luonne huomioiden, poikkeaminen aiheuttaa haittaa erityisesti kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Haettu poikkeamislupa voidaan evätä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta. Poikkeamispäätös ja sijoittamisen edellytysten harkintaperusteita on sovellettavissa tasapuolisesti myös muihin vastaaviin lähistön MU alueiden rakentamishankkeisiin.

Hakemuksen liitteet:
Kiinteistörekisterin karttaote (ei julkinen)
Poikkeamishakemus (ei julkinen)
Asemapiirros (ei julkinen)
Naapurien kuulemiset (ei julkinen)
Meluselvitys (ei julkinen)
Ote kaavasta (julkinen)

Valmistelija Kaavoituspäällikkö

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää olla myöntämättä kiinteistölle 426-405-105-76 poikkeamista MU alueen käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeuden osoittamisesta asuinrakennukselle ja talousrakennukselle (yht. 350 k-m2) asemapiirroksen mukaisesti lausunnossa esitetyin perusteluin.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Valvontamaksu:
500,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:
Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 2.10.2026.

Hakijalla on kielteisestä päätöksestä valitusoikeus erillisen liitteen mukaisesti.

Mikäli poikkeamispäätös myönnetään, veloitetaan valvontamaksuna 580,00 euroa ja päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä lukien. Tällöin luvanhakija vastaa lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudelta, josta selviää, onko päätöksestä valitettu ja päätöstä vastaava rakentamislupa on haettava Liperin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta päätöksen voimassaoloaikana.

Ote	hakija, maankäyttö, Lupa- ja valvontavirasto, tarvittaessa muistutuksen jättäneet,
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	rakennusvalvonta
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152