

## Liperin kunnan vastine Itä-Suomen hallinto-oikeudelle Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutoksen valitukseen

### Elinympäristölautakunta 03.12.2024 § 156

Liperin kunnanvaltuuston päätökseen 26.8.2024 § 39, jolla se on hyväksynyt Pyhäselkä-Telmonselkä-rantaosayleiskaavan muutoksen, on jätetty kaksi valitusta (Pohjois-Karjalan ELY keskus ja yksityiset). Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt 4.10.2024 lausuntoa ja asiakirjoja valitukseen 1968/2024 ja 1969/2024 liittyen. Kunnan tulee:

- Antamaan lausuntonsa asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.
- Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.

Lausunto ja pyydyt asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 4.11.2024. Liperin kunta pyysi ja sai määräpäivään jatkoajan 16.12.2024 saakka.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen vaatimukset:

Pohjois-Karjalan ELY-keskus vaatii ensisijaisesti, että Liperin kunnanvaltuuston päätös on kumottava lainvastaisena. Toissijaisesti, että päätös on kumottava lainvastaisena niiltä osiltaan kuin se koskee uusien rantarakennuspaikkojen muodostamista kiinteistöille 426-409-11-41, 426-409-11-43, 426-409-11-49 ja 426-405-162-11. Valitus perustuu viitasammakon mahdollisiin lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin ja niihin liittyviin puutteellisiin selvityksiin.

- Valituksen mukaan viitasammakon esiintymistä ei ole kaavoitettavalla alueella selvitetty riittävästi eikä oikea-aikaisesti ottaen huomioon lajin ominaispiirteet.
- Kaavan hyväksymispäätös ei ole siten perustunut MRL 9 §:n tarkoittamalla tavalla riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin viitasammakon osalta erityisesti uusien rakennuspaikkojen kohdalta (kaavoituspäällikön tarkennus: tarkoittaen siis uuteen kohtaan siirrettyjä rakennuspaikkoja).
- Erityisesti viitataan valituksen liitteenä olevaan karttaan 1.
- Lisäksi moititaan luontoselvityksen yleistä puutteellisuutta, mutta ei viitata siihen valitusperusteena.

Yksityisten jättämä valitus:

Vastustetaan uuden rakennuspaikan sijoittamista kiinteistölle 426-409-11-49 Hautakankaan alueelle. Ensisijaisesti vaaditaan päätöksen kumoamista siltä osin mikä koskee rakennuspaikan RA siirtoa alueen 5 länsireunalta alueen 6 länsiosaan tai toissijaisesti vaadimme kaavan palauttamista uudelleen valmisteluun koska päätös on lainvastainen.

- Rakennuspaikan siirtoa ei ole perusteltu yleisesti tai maankäytöllisesti, minkä katsotaan olevan vastoin kaavan vaikutusten selvittämistä.
- Esitetään, että siirretty rakennuspaikka sijaitsee erittäin uhanalaisen saimaannorpan elinalueella, jota ei ole huomioitu selvityksissä. Alue kuuluu valtioneuvoston asetuksen mukaiselle kalastusrajoitusalueelle, jolla pyritään saimaannorpan elinvoimaisen kannan säilyttämiseen keskeisillä elinalueilla. Tällöin valmistelu on tehty virheellisesti ja päätöstä tehtäessä ei ole ollut riittävää ja oikeaa tietoa käytettävissä.
- Esitetään, että eri tilojen välinen rakennusoikeuden (rakennuspaikan) siirto ei olisi maankäyttö- ja rakennuslain tarkoituksenmukaista toimintaa ja voitaisiin tehdä vain saman maanomistajan alueella.
- Edelleen em. rakennuspaikan siirto olisi vastoin maanomistajien ja emätilan tasapuolista kohtelua.
- Siirrolla myös ylitetään yleisesti käytetty rantamitoitus. Emätila- ja mitoitustarkastelua ei ole esitetty kaava-aineistossa.
- Vapaan rantaviivan määrä ei ole riittävä ja rakentamisesta muodostuu liian tiivis.
- Uuden rakennuspaikan sijoittaminen on vastoin Hallintolain 6 § ja alueidenkäytön ennustettavuutta sekä poikkeaa liiaksi kaavoitusperiaatteista.
- Rakennuspaikan ympäristön rakentamispaikkojen lukumäärän kasvaminen vaikuttaa rakennuspaikan houkuttelevuuteen ja rakennuspaikan arvon määrään alentavasti.
- Uuden rakennuspaikan sijoittamiselle Hautakankaalle ei ole sallittavaa eikä sillä ole hakijalle vähäistä suurempaa merkitystä.
- Lisäksi voidaan mainita, että vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriinjo kulkee haetun tontin keskeltä sekä pumppaamo on aiotun tontin sisällä. Tämä tulisi aiheuttamaan rakentamisen aikana kohtuuttoman suuren alueen muokkaamista rakentamisen aikana.

### **Liperin kunnan lausunto valitusasiassa**

Kunnan näkemyksen mukaan Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutos ja sen selvitykset ovat laadittu kaavatehtävä huomioiden riittävällä tavalla ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Viitasammakolle suotuisia elinympäristöjä ja lisääntymis- ja levähdysalueita ovat mm. rantaluhdet ja muut suojaosat ruovikkoiset rannat, purot ja ojat. Paljaat kiviset, kovapohjaiset rannat eivät ole sen tyyppillistä elinpiiriä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen valitukseen viitasammakon suhteen kunta toteaa liitteen lausunnon lisäksi, että kaavalla on viisi siirrettyä lomarakennuspaikkaa. Näiden suhde viitasammakkoon on seuraava:

- ELY valituksessa liite 1 kohta Riihelä tai Reponiemi eivät osu kaavamuutosalueella sellaisille kohdille, missä on osoitettu uusia/siirrettyjä rantarakennuspaikkoja. Vihreät merkinnät osuvat jo olemassa olevien rakennuspaikkojen kohdille tai lähistölle, jotka ovat ilman merkittäviä muutoksia kaavassa mukana.
- Kaavakartta 2/7 Likolahti kohdalla on mm. pellon puronsuusta ja luhdan kohdalta siirretty rakennuspaikka kiinteän rannan (ei sovellu viitasammakolle) alueelle AO paikaksi, edistäen mahdollisen viitasammakon elinolosuhteita.
- Samalla kartalla seuraava alempi RA-2 rakennuspaikka on siirretty kiinteistön eteläpäästä pohjoislaidalle, minne on jo luvittuna ja rakennettuna olemassa oleva lomarakennuspaikka (kaavan tekninen korjaus).
- Kartalla 4/7 on pohjoisrajan uusi RA 1 rakennuspaikka osoitettu kiinteän rannan kohdalle ja aiemman rakennuspaikan luhtainen alue on osoitettu M merkinnällä.
- Saman kartan eteläosassa siirretyt rakennuspaikat ovat niin ikään kovan rannan kohdilla viitasammakolle epäsopivilla alueilla.
- Kaavakartta 5/7 Mikonluodon lähetyvillä on mm. pellon puronsuusta ja luhdan kohdalta siirretty rakennuspaikka kiinteän rannan alueelle RA paikaksi, edistäen mahdollisen viitasammakon elinolosuhteita.

Eli kaavaratkaisuilla on käytännössä viitasammakon elinympäristöihin nähden yleisellä tasolla ja kokonaisuutena arvioiden lähtökohtainen myönteinen vaikutus. Sitä tukevat myös kaavaa varten tehdyt maastoselvitykset. Kokonaisuutena laaditut selvitykset ovat olleet kaavatehtävä ja kaavaratkaisu huomioiden riittävät ja viitasammakon mahdolliset levähdys- ja lisääntymisalueet ovat nimenomaan huomioitu kaavassa riittävällä tavalla siirtäen rakennuspaikkoja pois viitasammakoille tyypillisiltä alueita kovarantaisille alueille viitasammakon suojelun yleistaso edistäen. ELY-keskuksen valitus pohjautuu vain yleiseen lausumaan ja ilmakuvatarkasteluun mahdollisista soveltuvista biotoopeista, ei maastotarkastuksiin tai muutoin todennettuun tietoon viitasammakoiden esiintymisistä alueella.

Vastineena yksityisten valituksen kunta lausuu seuraavaa:

- Kaavamuutoksille on esitetty riittävät perusteet kaava-asiakirjoissa.
- Valtioneuvoston asetuksen mukainen kalastusrajoitusalue ei aseta muuta maankäytöllistä rajoitetta esim. kaavamuutokselle. Alueella ei ole todettu olevan saimaannorpan lisääntymis- tai levähdysaluetta. Myös keskeiset elinalueet sijaitsevat muualla Pyhäselän alueella. Kunnalla on ollut kaavasta päätettäessä

oleelliset ja riittävät tiedot, jotka ovat vaikuttaneet kaavan hyväksymiskäsittelyyn.

- Eri tilojen ja eri maanomistajien välillä voidaan kaavaa laadittaessa tai sitä muutettaessa siirtää rakennuspaikkoja, mikäli muuta maankäyttöistä maankäyttö- ja rakennuslain mukaista estettä ei ole – kuten tässä tapauksessa ei ollut.
- Olemassa olevan rakennuspaikan siirto tilalta toiselle ei ole vastoin maanomistajien ja emätilan tasapuolista kohtelua. Yksi emätila luopuu ja toinen emätila vastaanottaa rakennuspaikan. Tällöin kaavan kokonaismitoitus ei muutu.
- Siirrolla ei muodosteta uutta rantarakennuspaikkaa, jolloin kaavassa käytetty rantamitoitus ei muutu. Sen perusteella ei ole tarpeen ollut myöskään esittää tarkemmin emätila- ja mitoitustarkastelua kaava-aineistossa. Asia on esitetty riittävällä tavalla kaava-aineistossa.
- Kaavan vapaan rantaviivan määrä ei ole kokonaisuutena muuttunut. Valittajan esittämästä lähtöpaikasta on vapautunut se, mikä kohdealueelle vuorostaan varataan. Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavassa on vanhastaan eri tiheyksisiä rakentamisen alueita, eikä nyt laadittu kaavaratkaisu muuta merkittävästi tilannetta.
- Uuden rakennuspaikan sijoittaminen on tehty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla ja noudattaen yleisiä kaavoitusperiaatteita.
- Valittajien rakennuspaikat sijaitsevat ko. siirretystä rakennuspaikasta erillään ja välissä on maa- ja metsätalousalueita. Kohden muodostaa tavanomaisen kaavaratkaisun, jossa on huomioitu uuden rakennuspaikan sijoittuminen suhteessa naapurustoon. Arvonalennukselle tai muulle haitalle ei ole esitetty perusteita.
- Merkitys hakijalle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti arvioitava seikka.
- Vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriinjo on tiedossa siirretyllä rakennuspaikalla ja sen huomioiminen on maanomistajan vastuulla. Rakennuspaikan rakentaminen ei edellytä muutoksia vesi- ja viemäriinjoon.

Kokonaisuutena kunta toteaa, että se on käyttänyt sille maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavan laatimiseen kuuluvaa harkintavaltaa oikeassa järjestyksessä ja riittävin selvityksin, tiedoin ja perustein. Liperin kunnanvaltuuston Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutoksia koskeva hyväksyntäpäätös ja kaavamuutos eivät ole lainvastaiset millään valituksissa esitetyllä tavalla.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksella korjataan kaavassa ja muussa luvituksessa esiintyneitä virheitä, toteutetaan maanomistajien rakennuspaikkojen

rakentamiseen liittyviä tarpeita ja edistetään rakentamattomien rakennuspaikkojen toteuttamista.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Muutettu päätösehdotus Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus antaa lausuntonaan edellä esitetyn ja liitteenä olevan lausunnon Itä-Suomen hallinto-oikeudelle. Liperin kunnan valtuuston päätös 26.8.2024 § 39, jolla se on hyväksynyt Pyhäselkä-Telmonselkä-rantaosayleiskaavan muutoksen, ei ole valitukseen 1968/2024 ja 1969/2024 liittyen lainvastainen millään valituksissa esitetyillä tavoilla ja valitukset tulee hylätä kaikilta osin ja Liperin kunnan valtuuston päätös 26.8.2024 § 39 tulee pysyttää voimassa.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	kunnanhallitus/ Itä-Suomen hallinto-oikeus, hakija, maankäyttö, asianosaiset
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	maankäyttö
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152

#### **Kunnanhallitus 09.12.2024 § 240**

539/10.02.02/2022

Esittelijä	Vs. kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Liperin kunnanhallitus antaa lausuntonaan edellä esitetyn ja liitteenä olevan lausunnon Itä-Suomen hallinto-oikeudelle. Liperin kunnan valtuuston päätös 26.8.2024 § 39, jolla se on hyväksynyt Pyhäselkä-Telmonselkä-rantaosayleiskaavan muutoksen, ei ole valitukseen 1968/2024 ja 1969/2024 liittyen lainvastainen millään valituksissa esitetyillä tavoilla ja valitukset tulee hylätä kaikilta osin ja Liperin kunnan valtuuston päätös 26.8.2024 § 39 tulee pysyttää voimassa.  Eero Reijonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi (syy: intressijäävi).
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	Itä-Suomen hallinto-oikeus
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152