

Päätös alueidenkäyttölain 38§:n mukaisesta rakennuskiellosta yleiskaavojen muuttamiseksi

Elinympäristölautakunta 21.01.2025 § 11

43/10.02.05/2025

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
 - o Pyhäselkä- Telmonselkä osayleiskaavan muutos, 2001
 - o Pyhäselkä- Telmonselkä osayleiskaavan muutokset, 2012
 - o Pyhäselkä- Telmonselkä osayleiskaavan muutos, 2014
 - o Pyhäselkä- Telmonselkä osayleiskaavan muutos, 2016
 - o 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-m² mukaisen saunan rakentaminen vähintään 15 metriin vesirajasta.
- Enintään 80 k-m² mukaisen loma-asunnon rakentaminen vähintään 25 metriin vesirajasta.
- Yli 80 k-m² mukaisen loma-asunnon rakentaminen vähintään 40 metriin vesirajasta.
- Ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentaminen vähintään 40 metriin vesirajasta.
- Enintään 25 m² mukaisen venevajan rakentaminen vesirajaan tai kauemmas rantaviivasta
- Enintään 8 m² mukaisen grillikatoksen tai muun avoimen rakennelman rakentaminen vähintään 8 metriin vesirajasta.
- Alle 20 k-m² rakennusten ja 20 m² 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 rakennuskielloalueella 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 Toimeenpano Tiedoksi	ELY-keskus, maankäyttö, rakennusvalvonta Maankäyttö Kunnanhallitus

Lisätietoja

Kaavoituspäällikkö, puh 0400 125 152