



Lappeenrannan pienvesistöjen ja lähikylien osayleiskaava, Aloitusvaiheen asukastilaisuudessa 17.8.2021 esitettyjä kysymyksiä

Lappeenrannan pienvesistöjen ja lähikylien osayleiskaavan aloitusvaiheen asukastilaisuus pidettiin 17.8.2021 klo 17 alkaen Teams-etätilaisuutena. Tilaisuuden alussa oli kaavoittajien pitämä osayleiskaavan esittely, jonka jälkeen tilaisuuteen osallistuneilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä suullisesti tai keskusteluikkunaan kirjoittamalla. Tilaisuudessa oli noin 50 osallistujaa. Osallistujien esittämistä kysymyksistä on tehty kooste vastauksineen.

Rakentaminen ennen osayleiskaavan valmistumista

Jos on rakentamistarpeita jo kaavoitusprosessin aikana (esim. vuonna 2023), niin mikä on tällöin lupaprosessi?

Kaavaprosessin aikana voi hakea poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua, riippuen onko kyseessä rantarakentaminen vai rakennetaanko ns. kuivalle maalle. Poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun saaminen on mahdollista, mikäli hanke on tarkoituksenmukainen, ei haittaa tulevaa kaavoitusta ja muutenkin täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset (MRL 171§).

Mistä saisi selville, mitä nyt voimassa oleva Myllylä-Sipari-Vilkjärvi -osayleiskaava vuodelta 1992 sisältää? Entä määräytyvätkö rakennusluvut sen mukaan nyt valmisteilla olevan osayleiskaavan valmistumiseen asti?

Ajantasayleiskaava ja määräykset löytyvät kaupungin verkkosivuilta karttapalvelusta <https://kartta.lappeenranta.fi/ims/>. Kyseinen osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, eikä siten suoraan rakentamista ohjaava. Ennen rakennusluvun hakemista täytyy siis hakea suunnittelutarveratkaisua. Tällainen voimassa oleva oikeusvaikutukseton osayleiskaava antaa viitteitä, mutta ei ole ehdottomasti määräävä. Kyseisellä kaavalla on aikanaan haluttu määrittää hyviä rakennuspaikkoja.

Pitääkö maanomistajan tehdä nyt kaavoitusprosessin aikana jotain, jos haluaa säilyttää aiemmin poikkeamisluvalla M-alueelle saadusta rakennusoikeudesta käyttämättä jääneen rakennusoikeuden mahdollista myöhempää käyttöä varten?

Kun kyseessä on poikkeamislupa, ei rakennusoikeus jää säästöön. Tässä poikkeamislupa ja kaava eroavat. Kaavan käyttämätön rakennusoikeus on voimassa niin kauan kuin kaava on voimassa, mutta poikkeamislupa vanhenee kahdessa vuodessa. Jos poikkeamisluvassa myönnetystä rakennusoikeudesta jää osa käyttämättä ja lupa ehtii vanheta, tulee poikkeamislupaa hakea uudelleen. Olemassa olevat rakennuspaikat kyllä huomioidaan osayleiskaavaa suunniteltaessa ja siinä osoitetaan alueille yhteneväiset rakennusoikeudet. Jos kaavassa ei nyt osoiteta rakennuspaikkaa, voi kuitenkin monille maa- ja metsätalousalueelle hakea myöhemminkin suunnittelutarveratkaisua ja sen myöntämisen jälkeen rakennuslupaa.

Voiko poikkeamisluvalla saatuun ja käytettyyn rakennusoikeuteen hakea tässä vaiheessa lisäystä?

Tässä vaiheessa voi lähtötietokyselyyn tai muuta kautta kirjata toiveen rakennusoikeuden lisäyksestä, kun kyseessä on jo olemassa oleva rakennuspaikka. Lähtötietokyselyn vastaukset huomioidaan alustavaa kaavaluonnosta laadittaessa. Kaavassa jaetaan rakennusoikeutta tasa-puolisuus, käyttötarkoitus ja aiemman rakentamisen määrä huomioiden.

Osayleiskaavan aluerajaus

Kuinka pitkälle mahdollinen tuleva osayleiskaava ylettyy rantaviivasta?

Tämä riippuu alueen olosuhteista. Alustavan kaava-alueen rajauksen lähtökohtana on ollut noin 200 metrin vyöhyke rannasta, mutta myös maastolla, maisemalla ja tieverkolla on vaikutusta. Lisäksi kaava-alue kattaa myös vesistöjen läheiset kyläalueet. Rantavyöhyke tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka ympäristöön vesistön vaikutus ulottuu, ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhykkeen katsotaan ulottuvan pisimmillään 200 metrin päähän rannasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Aluerajaus kummeksuttaa, esimerkiksi: Lähimpään järveen on kilometri eikä näköyhteyttä järvelle tai kylään ole, mutta kiinteistö sisältyy kuitenkin kaava-alueeseen. Mihin perustuu tällainen aluejako?

Suunnittelualueeseen kuuluu vesistöjen ranta-alueiden lisäksi vesistöjen läheiset kyläalueet. Kaava-alueeseen kuuluu lampien ja pienien järvien lisäksi viisi jokea. Kyläalueiden rajaukseen vaikuttaa vakituisen asumisen tihentymät, maisemalliset seikat, tieverkosto ja joissain tapauksissa kiinteistöjaotus. Kaava-alue on myös vesistöjen suuresta määrästä ja levinneisyydestä joh-tuen melko rikkiäinen, joten alueita on myös yhdistelty ja ns. reikiä tilkitty. Kyseessä on alus-tava rajaus, joten siihen voi tulla vielä muutoksia. Rantojen läheisillä kyläalueilla noudatetaan kaavoituksessa kyläkaavaperiaatetta. Kyläalueille laaditaan rakentamista ohjaava yleiskaava, jonka perusteella voi hakea rakennuslupaa.

Rantojen rakentamispaikkojen osoittamisen periaatteet

Kuinka lähekkäin kaavassa tullaan sijoittamaan rantarakentamista? Voiko olemassa olevan mökin viereen tulla nyt uutta rakentamista? Miten pitkälti pitää rantaviivaa olla, että uutta rantarakentamista osoitetaan? Kysyjän esimerkkitapauksessa kyseessä on pieni lampi, jonka rannalla on nyt jo yhdeksän mökkiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73§:ssä on määrätty ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset.

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;*
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä*
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.*

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230)

Rakennuspaikkojen lukumäärä esitetään muunnettua rantaviivan kilometriä kohden. Tavallisesti rakennuspaikkoja osoitetaan 3–5 rakennuspaikkaa rantaviivan kilometrille. Rakennuspaikkojen osoittamisen määrään vaikuttaa muun muassa rannan rakentamisolosuhteet, vesistön herkkyys ja koko. Rantarakennuspaikkojen osoittamisen taustaselvityksinä lasketaan muunnettu rantaviiva ja tehdään emätilaselvitykset. Rantaviivan muunnoksessa selvitetään, paljonko missäkin on rakentamiseen soveltuvaa rantaviivaa. Se tehdään vähentämällä karttarantaviivasta tiettyjä tekijöitä, kuten niemiä, lahtia, salmia ja muita kapeita kohtia ja rakentamiseen soveltumattomia alueita kuten jyrkänteitä ja soisia alueita. Kyseinen mitoitusperiaate perustuu yleisesti käytettyyn ns. Etelä-Savon malliin.

Emätilaselvityksen perusteella varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Emätilaperiaatteen mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille, emätiloille. Emätilan ranta-alueelle poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Lappeenrannassa poikkileikkausajankohdaksi käytetään 15.10.1969, jolloin rantakaavasäännöstö tuli voimaan.

Tarkemmat suunnitteluperiaatteet kuten rakennuspaikkojen määrä / kilometri määritellään ta-voiteraportissa, joka hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa.

Kiinteistörajat ja maanomistajat voivat usein vaihtua 200 metrin matkalla rannasta sisämaahan. Miten emätilaselvityksiä tehtäessä käy rantaan rajautuvan kiinteistön taakse jäävän, toisen maanomistajan kiinteistön rakennusoikeuksille? Voiko käydä niin, että rantaan rajautuva kiinteistö saa nyt kaavassa kaiken rakennusoikeuden ja taaemmalle kiinteistölle ei enää myöhemminkään myönnetä rakennusoikeutta? Kysyjän esimerkkitapauksessa tilajako on tehty ennen vuotta 1969, eli ennen emätilaselvityksen poikkileikkausaikaa.

Jos kiinteistö on lohkottu emätilastaan ennen emätilaselvityksen poikkileikkausaikaa 15.10.1969, muodostaa se oman emätilansa. Jos tästä uudesta emätilasta on kuitenkin tuon poikkileikkausajan jälkeen lohkottu edelleen vielä uusia kiinteistöjä, ovat ne osa tätä uutta emätilakokonaisuutta emätilatarkastelussa. Jos kiinteistöt eivät kuulu samaan emätilaan, niitä ei tarkastella ikään kuin yhtenä kokonaisuutena (emätilana) ranta-alueen rakennusoikeuksia jaettaessa. Emätilan yhteenlaskettu käytetty rakennusoikeus huomioidaan laskettaessa emätilalle osoitettavaa uutta rakennusoikeutta.

Emätilan jäljelle jääneet rakennusoikeudet jaetaan sellaisille kiinteistöille, jotka täyttävät uuden rantarakennuspaikan ehdot, kuten rakennuspaikan rakennettavuus, riittävä rakennuspaikan koko, rajautuminen rantaan ja rantaviivan pituus.

Jos rakennuspaikka sijaitsee alle 200 metrin päässä rannasta, mutta se ei ylety rantaviivaan saakka, tutkitaan mahdollinen rakennusoikeus tapauskohtaisesti. Esimerkiksi rakennuspaikka voi muodostua, jos se tukeutuu olemassa olevaan kylään.

Arvioiko kaavoittaja rakennusmäärän tasapuolisen jaon ranta-alueilla oma-aloitteisesti? Kyllä, emätilaperiaatteen mukaisesti.

Vaikuttaako tämä kaavoitus kosteikkojen rakentamiskohteisiin?

Yleisesti ottaen kaavamerkinnöillä ei rajoiteta kosteikkojen rakentamista. Suojelumerkinnällä voidaan kuitenkin suojella herkkiä alueita rakentamiselta. Osayleiskaavan lähtötietoselvityksiin kuuluvassa luontoselvityksessä käydään läpi myös suojelua vaativat luontoalueet. Jos kuitenkin osallisten tiedossa on jokin kosteikko, jonka luontoarvot eivät ehkä ole vielä yleisessä tiedossa (siis jos kyseessä ei ole esimerkiksi luonnonsuojelualue), kannattaa siitä kertoa jo nyt esimerkiksi lähtötietokyselyn kautta tai olemalla suoraan yhteydessä kaavoittajiin.

Vakituinen asuminen

Tullaanko tässä osayleiskaavassa osoittamaan rannoille myös vakituisen asumisen rakentamiskohteita?

Tavoiteraportissa tullaan määrittelemään suunnitteluperiaatteet, miten paljon ja millä perusteella kaavassa osoitetaan rantarakentamista ja millä perusteella kaavassa osoitetaan rannoille vakituista asumista. Kaavassa voidaan siis osoittaa tietyin suunnitteluperiaattein vakituista asumista myös rannoilla. Vakituisen asumisen osoittamisen periaatteet määritellään tavoiteraportissa, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy.

Kannattaako tässä vaiheessa ehdottaa mökin käyttötarkoituksen muutosta, jos on aikeissa jossain vaiheessa asua siellä pysyvästi?

Kannattaa ehdottaa ja perustella ehdotus. Rakennuspaikan on myös täytettävä vakituisen asumisen periaatteet sekä rakennuksen tekniset edellytykset.

Rakennuspaikkoja tulevaisuuden varalta

Onko metsätalouskäytössä olevalle tilalle nyt haettava rakennuspaikka maantien varteen, jotta sinne voitaisiin joskus myöhemmin rakentaa?

Nyt kannattaa merkitä lähtötietokyselyyn tai lähettää esimerkiksi kaavoittajalle sähköpostilla rakennuspaikkatoiveet. Tässä vaiheessa kannattaa katsoa pidemmälle tulevaisuuteen ja pohtia, missä potentiaaliset ja hyvät rakennuspaikat omalla maalla ovat ja mihin voisi tulevaisuudessa rakentaa. Jos aikoo rakentaa ennen kaavan valmistumista, on rakennuslupaa varten haettava ensin suunnittelutarveratkaisu, minkä yhteydessä lupaa tarkastellaan vireillä olevaa kaavaa vasten.

Kysymyksen esittäjä on lahjoittanut maata perillisilleen, mutta rakentaminen ei ole heille vielä ajankohtaista lähitulevaisuudessa. Olisiko näille maille nyt jo syytä miettiä ja kaavoittaa rakennuspaikat? Kysyjän esimerkkikohde sijaitsee ison tien varressa, ja on nyt metsätalouskäytössä.

Kyllä, rakennuspaikkatoiveista kannattaa kertoa jo nyt kaavoittajille, jotta ne osataan huomioida kaavan suunnittelussa. Rakennuspaikkojen kaavoittaminen jo nyt helpottaa rakennusluvan hakemista myöhemmin (kun erillistä suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa ei tarvita).

Pitääkö tilakeskuksien osalta miettiä nyt, mihin haluaisi sijoittaa hallin tai muun talousrakennuksen, jos tulevaisuudessa olisi rakentamassa sellaisen?

Jos uusi rakennus tulee tilakeskuksen yhteyteen, voidaan se rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa. Jos uusi rakennus tulisi kauemmas tilakeskuksesta, kannattaa rakentamistoiveistaan kertoa nyt esimerkiksi lähtötietokyselyssä tai olemalla suoraan yhteydessä kaavoittajiin. Rakennusluvan saaminen riippuu toki myös kaavamääräyksistä, mutta M-kaavamerkin alan alueille (maa- ja metsätalousalueille) yleensä saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Kaavan suunnittelua kannattaa toki aina seurata ja varmistaa, että kaavaan tulevat kaavamerkinnot mahdollistavat edelleen toivotunlaisen rakentamisen omalla kiinteistöllä.

Rannalla on vanha tila, jonka kokonaisala on lohkomisissa pienentynyt. Tilalla on kuitenkin ulkorakennuksia, joiden rakennusala kertyy paljon neliöitä. Onko riski, että tilalla estyy asuin- tai mökkirakentaminen, kun näitä vanhoja rakennuksia tilalla edelleen on. Onko paikka mahdollista käsitellä ns. tilakeskuksena M- alueena eikä RA-alueena?

Vanhat rakennukset ovat olemassa olevan historian tulosta, eivätkä välttämättä estä uutta vakinaisen tai vapaa-ajan asumisen rakentamista. Kaavamääräyksiä ja rakennusoikeutta osoitettaessa huomioidaan olemassa oleva rakennuskanta.

Loma-asuntoalue (RA) ei ole ainoa mahdollinen merkintä ranta-alueillakaan, vaan tilaa voidaan käsitellä myös M-alueena (maa- ja metsätalousalue) tilakeskuksena (AM) tai asuinpienaloalueena (AP).

Onko kaavaan merkityillä rakennuspaikoilla vaikutusta verotukseen ennen rakentamista? Verohallinnon ohjeiden mukaan osayleiskaavassa osoitettuja uusia rakennuspaikkoja katsotaan verotettavana rakennusmaana vasta myyntivaiheessa. Verohallinto on kuitenkin se, joka asian lopulta ratkaisee.

Kaavan vaikutukset metsänhoitoon

Miten osayleiskaava vaikuttaa metsäalueiden käyttöön, esimerkiksi maisematyölupiin? Yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M-alue) osoitetulle alueelle ei voida kaavamerkinnoilla velvoittaa maisematyölupaan. Muilla kuin maa- ja metsätalousalueilla, kuten maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla (MA), voi olla vaikutuksia metsätaloustuen saamiseen.

Jos osayleiskaavassa alueelle osoitetaan muun tyyppistä maankäyttöä (esimerkiksi nyt metsäiseen rantaan uusia loma-asumisen rakentamiskoja), vaikuttaako se metsänhoidon mahdollisuuksiin?

Metsäalueen kaavoittaminen muuhun kuin maa- ja metsätalouskäyttöön voi vaikuttaa metsätaloustukiin ja joissakin tapauksessa (esim. asuinalueeksi osoitetulla alueella, jossa on luontoarvoja) alueelle voi tulla maisematyölupavelvoite.

Jos kaava-alue siis ulottuu 200 metriä rannasta, tarkoittaako tämä metsän hakkuukieltoa tälle koko 200 metrin alueelle? Tarvitseeko silloin metsätöihin hakea maisematyölupa?

Kaavassa M-alueeksi (maa- ja metsätalousalue) merkityllä alueella tehtäville hakkuille ei tarvitse hakea maisematyölupaa. Vapaa-ajan asuminen merkitään kaavaan RA-merkinnällä, ja niissäkin harvoin rajoitetaan metsänhakkuita muuten kuin loma-asunnon ja rannan välisellä alueella. Rantojen osalta voidaan antaa kaavamääräyksiä metsien hoitoon liittyen kuten, rantojen metsänhoidossa tulee noudattaa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia. Rantametsien hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvoihin.

Tuoreissa voimassa olevissa keskustaajaman yleiskaavoissa on määrätty säilyttämään rannoilla 20 metrin kasvillisuusvyöhyke. Kasvillisuusvyöhykkeellä ei tule muokata maaperää eikä rikkoa pintakerrosta. Aluskasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä. Kyseisellä määräyksellä turvataan vesistöjen tilaa, jotta ravinteiden huuhtoutumista vähennetään ja vesistöjen rehevöitymistä estetään. Yksittäisten puiden poistoa ei määräyksillä kielletä

Miten alueen merkitseminen osayleiskaavassa kulttuuriympäristöksi tai arvokkaaksi maiseksi vaikuttaa maa- ja metsätalouden mahdollisuuksiin. Saako tällaisella alueella olevan pellon esimerkiksi metsittää?

Monet kulttuuriympäristöön tai arvokkaaseen maisemaan liittyvät suojelupäätökset on tehty valtakunnallisella tai maakunnallisella tasolla, eivätkä ne siten ole vain yleiskaavoituksessa tehtäviä päätöksiä. Maisema on meidän kaikkien yhteistä pääomaa, jonka suojeleminen on arvokasta työtä. Kaavamerkinnällä ei kuitenkaan voida estää maanomistajaa metsittämästä peltoaan, vaikka se sijaitisi kaavassa arvokkaaksi merkityllä maisema-alueella. Esimerkiksi MA-kaavamerkintä (maisemallisesti arvokas peltoalue) voi kuitenkin olla esteenä tukien saamiseen metsitykseen ja muuhun metsänhoitoon.