

Ranta-asemakaava, Tervaniemi / Kaavaehdotus

KH 12.05.2025 § 125

Maankäyttöpalveluille on toimitettu ranta-asemakaavan laatimisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelma maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 34 §:n ja alueidenkäyttölain (AKL) 74 §:n mukaisesti. Samaan hallinnolliseen käsittelyyn on kaavanlaatija toimittanut kaavaluonnosaineiston, joka koostuu kaavakartasta ja kaavaselostuksesta.

MRA 32 §; Jos maanomistaja maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n nojalla huolehtii ranta-asemakaavaehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle, hänen on toimitettava kaavan laatimista koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma kunnalle ennen suunnitelman mukaisten menettelyjen aloittamista. Kunta voi esittää maanomistajalle suunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi.

AKL 74 §; Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, hänen on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa.

Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnan käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.

Alueella on voimassa Suolahden rantayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007. Rantayleiskaavassa ranta-asemakaavan mukaiselle suunnittelualueelle on osoitettu pysyvän asumisen rakennuspaikka (A), jolla rakennusoikeutta on 350 k-m², sekä loma-asumisen rakennuspaikka (RA), jolla rakennusoikeutta on 250 k-m². Yleiskaavan mukaista rakennusoikeutta suunnittelualueella on yhteensä 600 k-m².

Tervaniemen ranta-asemakaavan luonnosaineiston laadintaa on ohjattu maankäyttöpalveluiden toimesta. Kaavaluonnoksessa esitetään yksi asumisen korttelialue, jossa huomioidaan asumisen, saunarakennuksen ja talousrakennusten sijoittuminen. Kaavaratkaisussa todennetaan rakentunutta tilannetta ja varataan talousrakennusten toteuttamiselle oma alueensa.

Ranta-asemakaavaratkaisussa rantayleiskaavassa osoitetuista rakennuspaikoista (A ja RA) muodostuu yksi laajempi asumisen tontti (AO), jonne eri toiminnot on osoitettu osa-aluemerkinnöin (ao, sa, t). Merkinnän yhteyteen on osoitettu toiminnalle tarkoitettu rakennusoikeus. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi

esitetään 725 m². Voimassa olevaan rantayleiskaavaan nähdessä rakennusoikeuden määrä lisääntyy 125 m² verran. Rakentamiselle sallittujen alueiden (ao, sa, t) ulkopuoliset tontin osat on osoitettu istutettavina alueina, joilla alueen puusto voidaan säilyttää. Muutoin ranta-asetemakaavassa on osoitettu rantayleiskaavan mukaisia maa- ja metsätalousalueita (M).

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus:

- 1) hyväksyy, että ranta-asetemakaavan laatiminen Tervaniemen alueelle käynnistetään ja saatetaan vireille asettamalla hanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville AKL 63 § mukaisesti ja että 12.5.2025 päivätty valmisteluaineisto asetetaan yleisesti nähtäville AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot; ja
- 2) päättää periä maanomistajalta kaavan hallinnollisesta ohjauksesta hinnaston mukaisen käsittelykorvauksen 1300 euroa.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 02.03.2026 § 50
328/10.02.03/2025

Tervaniemen ranta-asetemakaavan luonnosaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 21.5. – 20.6.2025 välisen ajan. Lausunto pyydettiin ainoastaan Keski-Suomen ELY-keskukselta, joka antoi lausuntonsa 22.5.2025. Koska kaavaluonnosaineistosta ei tullut mielipiteitä ja hanketta koskee vain yksi lausunto, on lausunnon sisältö ja lausuntoon laadittu kaavanlaatijan vastine sisällytetty kaavaselostukseen sivulle 10.

Tiivistelmä lausunnosta

Kaava-alueella on voimassa rantaosayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu ympärivuotisen asumisen rakennuspaikka ja loma-asumisen rakennuspaikka. Ranta-asetemakaavan tavoitteena on yhdistää osayleiskaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen rakennusoikeudet. Alueidenkäyttölain (132/1999) 73 §:ssä säädetään ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asetemakaavan (ranta-asetemakaavan) erityisistä sisältövaatimuksista. Tämän perusteella ELY-keskuksen näkemys on, että ranta-asetemakaavan tulisi koskea pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueella. Nyt kyseessä olevassa ranta-asetemakaavaluonnoksessa on osoitettu vain vakituista asumista eikä lainkaan loma-asutusta. Jotta ranta-asetemakaavan vaatimukset täyttyisivät, tulisi AO-alue muuttaa myös loma-asutuksen

mahdollistavaksi. Tavoitteena olevan muutoksen rakennusoikeuteen voisi tehdä myös yleiskaavaa muuttamalla.

Kaavanlaatijan vastine

Muutetaan kaavaehdotukseen käyttötarkoituksimerkintä siten, että se sallii myös vapaa-ajan asumisen.

Kaava-aineistoon tehtiin vastineen mukainen muutos, jossa kaavamerkintä muutettiin loma-asuntopohjaiseksi ja vaihtoehtomerkinnällä sallimaan myös pysyvä asuminen (RA/AP). Lisäksi aluerajauksia tarkennettiin. Kaavalla muodostuu rakentamisen aluetta noin 1,6 ha ja sille rakennusoikeutta 800 k-m². Yleiskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen verraten ranta-asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta 200 k-m² enemmän. Ranta-asemakaavassa asumiselle ja erillisille saunarakennuksille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 340 k-m² ja talousrakennuksille 460 k-m². Kaavallinen rakennusoikeuden lisäys kohdistuu talousrakennuksille.

Maa- ja metsätalousaluetta (M) muodostuu noin 0,67 ha. Kokonaisuudessaan ranta-asemakaavan pinta-ala on noin 2,2 ha ja rantaviivaa suunnittelualueeseen sisältyy noin 770 metriä.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus: 1) hyväksyy kaavanlaatijan vastineen, joka koskee kaavaluonnosaineistosta jätettyä palautetta; ja 2) päättää hyväksyä 21.1.2026 päivätyn kaavaehdotusaineiston AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -