

## Ranta-asemakaava, Tervaniemi / Hyväksyminen

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 kaavaselistuksesta.

*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-m<sup>2</sup>, sekä loma-asumisen rakennuspaikka (RA), jolla rakennusoikeutta on 250 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaavan mukaista rakennusoikeutta suunnittelualueella on yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Voimassa olevaan rantayleiskaavaan nähden rakennusoikeuden määrä lisääntyy 125 m<sup>2</sup> verran. Rakentamiselle sallittujen alueiden (ao, sa, t) ulkopuoliset tontin osat on osoitettu istutettavina alueina, joilla alueen puusto voidaan säilyttää. Muutoin ranta-asemakaavassa 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-asemakaavan 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

Tervaniemen ranta-asemakaavan 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-asemakaavan tavoitteena on yhdistää osayleiskaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen rakennusoikeudet. Alueidenkäyttölain (132/1999) 73 §:ssä säädetään ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan (ranta-asemakaavan) erityisistä sisältövaatimuksista. Tämän perusteella ELY-keskuksen näkemys on, että ranta-asemakaavan tulisi koskea pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueella. Nyt kyseessä olevassa ranta-asemakaavaluonnoksessa on osoitettu vain vakituista asumista eikä lainkaan loma-asutusta. Jotta ranta-asemakaavan 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 vaihtoehtomerkinäällä sallimaan myös pysyvä asuminen (RA/AP). Lisäksi aluerajauksia tarkennettiin. Kaavalla muodostuu rakentamisen aluetta noin 1,6 ha ja sille rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen verraten ranta-asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup> enemmän. Ranta-asemakaavassa asumiselle ja erillisille saunarakennuksille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 340 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksille 460 k-m<sup>2</sup>. 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
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus:  <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyy kaavanlaatijan vastineen, joka koskee kaavaluonnosaineistosta jätettyä palautetta; ja</li><li>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.</li></ol>
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 27.04.2026 § 133  
328/10.02.03/2025

Ehdotusvaiheen kuuleminen on järjestetty 11.3.-10.4.2026 välisenä aikana. Määräaikaan mennessä ei kaupungille toimitettu muistutuksia. Lausunnon jätti Lupa- ja valvontavirasto ja Keski-Suomen museo. Lausuntojen sisältö ja kaavanlaatijan vastine on sisällytetty kaavaselostuksen kohtaan 5.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt. Kaavakartalle tehtiin tekniset tarkistukset.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus:

- 1) päättää hyväksyä kaavanlaatijan vastineen, joka koskee kaavaehdotuksesta jätettyä palautetta; ja
- 2) päättää esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy 27.4.2026 päivätyn Tervaniemen ranta-asemakaavan alueidenkäyttölain 52 §:n mukaisesti.

**Päätös**

Hyväksyttiin.

-----