

Valtuustoaloite 7.5.2025 / Rantayleiskaavan valmistelu

KH 18.08.2025 § 210

188/00.01.02.03/2025

Valmistelija	Vs. elinvoimajohtaja Timo Määttä p. 0400763995, timo.maatta(at)keuruu.fi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus antaa aloitteesta kaupunginvaltuustolle selostuskohdassa olevan selvityksen ja esittää, että aloite katsotaan loppuun käsitellyksi.
Selostus	Alueidenkäyttölaki: 35 § Yleiskaavan tarkoitus ”Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.” Alueidenkäyttölaki: 76 § Yleiskaavan laatimiskustannukset ranta-alueella ”Jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan.” Keuruulla tehdyt yleiskaavat on tehty kaupungin kustannuksella. Alueidenkäyttölaki: 74 § Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen ”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.” Toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia / uusi Rakennuslaki 18 §:

”Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi. Edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Hyväksyttyä rakentamislakia korjattiin niin sanotulla korjaussarjalla (HE 101/2024), jossa esitettiin muutoksia muun muassa RakL 17 §:ään seuraavasti:

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön;
- 4) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamislupaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita
- 5) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta
- 6) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 7) muita 4-6 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Korjaussarjassa ei siis anneta mahdollisuutta määrätä esimerkiksi rakennuksen sijoittumista asemakaava-alueen ulkopuolella kuin rakentamisluvan edellyttävien rakennusten osalta.

Keuruulla osayleiskaavoja on laadittu osa-alueittain Pihlajaveden, Liukko-Häkkisen, Jukojärven ja Pohjoisjärven sekä vt 18 / mt 621 alueelle.

Tällä hetkellä on vireillä kaksi tuulivoimaosayleiskaavaa sekä Keuruun keskustan osayleiskaavan laadinta.

Aikanaan valittu osa-alueittainen laadinta mahdollistaa paremmin järvi-/ kyläkohtaisen keskustelun ja käsittelyn, kun maanomistajamäärä ei kasva kovin suureksi. Kaavoittaminen vaatii vuosien aikajänteen ja paljon taloudellisia resursseja.

Keuruun kaupungin tavoitteena on ollut mahdollistaa osa-alueittainen yleiskaavojen laadinta. Kaavoitushankkeiden aikana osa maanomistajista mm. Manniskylällä Pohjoisjärven osayleiskaavan yhteydessä on kuitenkin halunnut jättäytyä hankkeesta pois mm. sen vuoksi, että tilalla ei ole halukkuutta myydä rakennuspaikkoja ja sukupolven vaihdostilanteissa rantarakennuspaikoista tulisi veroseuraamuksia. Vuonna 2024 Riihon osayleiskaavan laadinta keskeytettiin maanomistajien vastustuksen vuoksi. Maanomistajat ilmoittivat, että eivät ole halukkaita myymään rakennuspaikkoja ja pelkäsivät kaavoituksesta koituvan haittaa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Yksityisten maanomistajien ranta-asetakaavoja on 60 ja ne ovat oikeusvaikutuksiltaan osayleiskaavaa vahvempia.

Kaavoituksen valmistelun näkökulmasta esitetään, että jatketaan osa-alueittaista osayleiskaavojen laadintaa tarpeen, resurssien ja rakennuspaikkojen myyntikiinnostuksen mukaan. Kaavoituksen käynnistämisestä päättää kaupunginhallitus.

Liitteenä kaavoitustilanne, josta näkyy ranta-asetakaavojen merkittävä määrä osayleiskaavojen lisäksi.

KH 26.05.2025 § 133

Valmistelija	Kaupunginjohtaja Janne Teeriaho, janne.teeriaho(at)keuruu.fi, p. 040 652 7256
Päätös	Hyväksyttiin.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus siirtää valtuustoaloitteen vs.elinvoimajohtajalle valmisteltavaksi.

VALT 07.05.2025 § 20

Päätös	Merkittiin tiedoksi.
Selostus	Valtuuston kokouksessa 7.5.2025 jätettiin seuraava seitsemäntoista valtuutetun allekirjoittama valtuustoaloite: ”Keuruun kaupungin alueella ei ole toteutettu rantayleiskaavaa, tämän laadinnalla kartoitettaisi kunnanalueella olevien järvien ja lampien ranta-alueiden rakentamispotentiaali pitäisi hyödyntää.

Uusien rakentamiskaikkojen lisäys toisi kuntaan uusi vakituiseen asunin paikkoja ja loma-asunin mahdollisuuksia, nämä tuovat lisääntyviä kiinteistövero tuottoja sekä ansioverotuloja uusien asukkaiden myötä.

Hankkeeseen sijoitetut eurot tulevat pitkällä aikavälillä takaisin, ja kaavan laadinta helpottaa myös rakennusvalvonnan toimintaa ja sujuvuutta lupaprosessissa.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että tämä kaavoitusshanke käynnistetään.”