



# Liperi

---

## Ranta-asemakaavoituksen laatimisohje

Elinympäristölautakunta 4.4.2023.

Kunnanhallitus 17.4.2023

Valtuusto 29.5.2023

Ranta-asemakaavaprosessia ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) ja osaltaan myös Liperin kunnan hallintosääntö.

## 1. Yksityisen maaomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen

Yksityisellä maanomistajalla on oikeus laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaava MRL 74 § mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei vaadita sitä, että kunnan tulee tutkia maanomistajan taustatiedot, varallisuus, kansalaisuus, hyveellisyys, rikkeettömyys tai muita ominaisuuksia. MRL:ssä ei ole **mainittu mitään maanomistajaa koskevaa ominaisuutta**, jonka perusteella kaava-hanke voitaisiin jättää käsittelemättä kunnassa.

**Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella (MRL 73 §).** Eli ranta-asemakaavalla ei ratkaista vakituiseen asumiseen tarkoitettua aluetta, mutta ranta-asemakaavan sisällä voi olla vähäisessä määrin (ei pääasiallisesti) vakituiseen asumiseen tarkoitettua rakentamisaluetta. Ranta-asemakaava-alueen tulee myös liittyä ranta-alueen rakentamiseen riittävässä määrin.

## 2. Ranta-asemakaavahankkeen käynnistäminen

Ranta-asemakaavan käsittelyprosessissa noudatetaan MRL:n määräyksiä ja asetuksia **kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta** (jotka koskevat kaikkia kaavoja eli MRL 62 §, 63 §, 64 §, 65 §, 66 §, 67 § sekä MRA 30§, 31§, 32§,32a§) sekä asetuksen erillisiä ranta-asemakaavoitusta koskevia pykäläiä MRA 33 - 36 § sekä soveltuvin osin myös asemakaavaa koskevia määräyksiä ja asetuksia (esim. MRA 27 §, 28 §, hyväksyminen MRL 53 §). Kaavan sisältövaatimuksissa noudatetaan asemakaavaa koskevia säädöksiä. Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto MRL 52§ mukaisesti.

Jos kyseessä on muun kuin kunnan omistaman maa-alueen ranta-asemakaavahanke, MRL:n mukaisesti **kaavoitettavaa aluetta tai kaavan laatijaa ei tarvitse hyväksyttää kunnassa**. Kaavanlaatijan tulee kuitenkin MRA §3 mukaisesti olla pätevä.

Se muodostaako kaava-alue MRL 74 § mukaisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, tulee lopullisesti ratkaistavaksi kaavan hyväksymistä koskevan päätöksenteon (valtuustokäsittelyn) yhteydessä. Kunta kuitenkin ohjaa kaavan tarkoituksenmukaisuutta ja sisältöä, jotta kaava on kunnan päätösvallan ja tavoitteiden mukaisesti hyväksyttävissä.

Jos kyseessä on kunnan omistama maa-alue, jolle käynnistetään ranta-asemakaavoitushanke, tulee elinympäristölautakunnan ja/tai hallituksen tehdä kaavoituksesta kaavoituspäätös, mikäli hanke ei sisälly talousarvio yhteydessä vuosittain päätettävään kaavoitusohjelmaan.

### 3. Ranta-asemakaavaprosessi Liperin kunnassa, kun laatijana on yksityinen maanomistaja

Kaavoituksessa on yleensä seuraavat vaiheet:

Kaavasunnittelun vaiheet	Kunnan rooli	Asian hoitaa	Osallistuminen, vuorovaikutus
<b>ALOITUSVAIHE</b>			
Kaavoitustarpeen arviointi ja kaavan laatijan valinta	Antaa neuvontaa	Maanomistaja	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS laatiminen	Osallistuu viranomaisneuvotteluun	Kaavan laatija ja maanomistaja	Viranomaisneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset) - pakollinen
Tiedottaminen kaavan vireille tulosta ja OAS:stä osallisille	Käsittelee OAS:n ja mahdollistaa täydennystarpeita	Kaavan laatija	Kuulutus paikalliseen lehteen ja kirje osallisille

#### VALMISTELUVAIHE

Kaavan pohjakartan ja selvitysten hankkiminen		Kaavan laatija ja muut asiantuntijat	
Alustavien kaava-asiakirjojen laatiminen >> <b>kaavaluonnos</b>	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa työneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset)
Tiedottaminen kaavaluonnoksesta osallisille; mahdolliset lausuntopyynnöt		Kaavan laatija	Kuulutus paikalliseen lehteen ja kirje osallisille: >luonnos nähtävillä > mielipiteet, lausunnot
Osallisten antaman palautteen käsittely		Kaavan laatija	Mahdolliset keskustelut osallisten kanssa

#### EHDOTUSVAIHE

Kaava-asiakirjojen laatiminen >> <b>kaavaehdotus</b>	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa työneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset)
Kaavaehdotus kuntaan hyväksymiskäsittelyyn	Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä (30 pv) > lausuntopyynnöt	Kunta; kustannukset maanomistajalta	Kuulutus paikalliseen lehteen > muistutukset ja lausunnot
Yhteenveto muistutuksista ja lausunnoista > kaavoittajan vastine niihin	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset) sekä pyydettyä vastausmuistutusten tekijöille
Tarvittaessa kaavaehdotuksen tarkistaminen	Tarvittaessa tarkistettu kaavaehdotus uudelleen nähtävillä	Kaavan laatija	Uusi nähtävillä olo jne.

#### HYVÄKSYMISVAIHE

	Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa	Kunta; kustannukset maanomistajalta	Tiedottaminen kaavan hyväksymisestä > mahdolliset osallisten valitukset hallinto-oikeuteen, valitusaika 30 pv; kuulutus voimaantulosta
--	--	-------------------------------------	--

[Tavanomaisissa](#) kaavahankkeissa voi olla mahdollista yhdistää kaavan vireille tulosta ilmoittaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos samaan käsittelyvaiheeseen.

## 4. Kaavahankkeen tarkempi ohjelmointi

- 4.1. Kaavahankkeesta jätetään kuntaan **hakemus / sitoumus**, jossa sovitaan mm. kaavatyöstä ja käsittelystä aiheutuvat MRL 59§:n mukaiset kulut, joka kunta perii maanomistajilta.
- Ranta-asemakaavan laatii maanomistaja kustannuksellaan.
  - Kunnanvaltuuston hyväksymien taksojen mukaisesti viranomaistehtävistä (asemakaavatyön ohjaaminen, valvonta ja muut viranomaistehtävät) peritään käsittelymaksu, joka sisältää myös kaavaprosessiin liittyvät kuulutus- ja kuulemiskustannukset.
  - Asemakaava tulee kuuluttaa vähintään kolmesti–neljästi pääsääntöisesti neljästi (vireilletulovaihe ja OAS, luonnosvaihe, ehdotusvaihe, kaavan voimaantulo).
- 4.2. Kaavahankkeesta tulee pitää kaavoittajan, maanomistajan ja kunnan välinen neuvottelu **jo ennen mihinkään toimenpiteisiin ryhtymistä**. Neuvottelussa käydään läpi mm. kaavan tavoitteet, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö ja kaavaprosessin vaiheet ja vaatimukset sekä työnjako.
- 4.3. Yksityinen maanomistaja (konsultti) **toimittaa kuntaan** vähintään OAS:n (osallistumis- ja arviointisuunnitelman). Kunta voi esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautukset ja täydennysehdotukset (MRA 35 §).
- 4.4. *ELY-keskuksessa pidetään **tarvittaessa** ranta-asemakaavan **aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu**, johon osallistuvat kunta, yksityinen maanomistaja (tai edustaja) ja ne viranomaiset, joiden toimialaa kaavahanke saattaa koskea (MRA 26 § ja MRA 35 §). Yksityinen maanomistaja (konsultti) **toimittaa ELY-keskukselle** viranomaisneuvottelua varten tarvittavan aineiston (OAS ja alustava kaavaluonnos). Neuvottelusta laaditaan muistio.*

**Kaikissa alla esitetyissä kaavaprosessin vaiheissa ja kuulemisvaiheissa (vireilletulo, valmistelu- eli luonnosvaihe ja ehdotusvaihe) kunta tiedottaa kaavasta osallisia ja asettaa kaavan nähtäville, kuten muistakin asemakaavoista sekä pyytää kaavasta lausunnot, jotta tiedottaminen olisi riittävän laajaa ja osallisilla olisi mahdollisuus esittää riittävällä tavalla mielipiteensä.**

- 4.5. **Ranta-asemakaavan vireilletulosta (MRL 63 §) tulee ilmoittaa** siten, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lain mukaan vireilletulo voidaan ilmoittaa monella tavoin (lehti-ilmoituksella, kirjeellä, kaavoituskatsauksessa jne). Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Käytännössä kunta useimmiten ilmoittaa vireilletulon lehtikuulutuksella ja internet-tiedotuksella sekä kirjeitse naapureille.
- 4.6. **Valmisteluvaiheen kuuleminen** (luonnosvaihe). Luonnosaineiston nähtäville asettaminen eli valmisteluvaiheen kuuleminen hoidetaan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallituksen kautta, joka asettaa aineiston nähtäville. Elinympä-

ristöpalvelun maankäyttöyksikkö valmistelee pykälän valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta.

- 4.7. **Yksityisen maaomistajan palkkaama (konsultti) päivittää kaavaluonnoksen kaavaehdotukseksi.** Luonnoksista jätettyihin mielipiteisiin ja viranomaiskommentteihin laatii konsultti kunnan ohjauksessa vastineet.
- 4.8. **Kaavaehdotuksen nähtävilleasettaminen** tapahtuu kunnan toimesta siinä järjestyksessä kuin mitä kaavoitusmenettelystä on säädetty. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä (MRL 75 §) Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §) ja **kunnanhallitus päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta.** Nähtävillä olosta on kuulutettava lehdessä, ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle on tiedotettava kirjeitse nähtäville asettamisesta.
- 4.9. *Kaavaehdotusvaiheen jälkeen ranta-asemakaavasta pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu ELY-keskuksessa (MRA 26 § ja 35 §)*
- 4.10. Yksityisen maanomistajan palkkaama konsultti laatii vastineet kaavaehdotuksesta **jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin** kunnan ohjauksessa. Yhdessä kunnan kanssa tarkistetaan, *ovatko muutokset oleellisia ja onko ehdotus asetettava uudestaan nähtäville* vai onko hoidettava MRA 32 § mukainen *osallisten kuuleminen muutוסkohteista*. Mikäli kaavaehdotukseen ei ole tehty merkittäviä muutoksia, valmistelee kaavakonsultti aineiston hyväksymiskäsittelyyn. Maankäyttöyksikkö valmistelee päätöspykälätekstin hyväksymisestä.
- 4.11. **Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto** MRL 52§:n nojalla.
- 4.12. **Voimaantulon kuuluttamisen** hoitaa Liperin kunta, lainvoimaisuustodistuksen hallinto-oikeudesta voi pyytää kaavakonsultti tai kunta.

Yhteystiedot:

Liperin Kunta / elinympäristöpalvelut  
vaihe puh. 040 706 4145 /maankaytto(at)liperi.fi  
Tekninen johtaja puh. 050 467 3533 / jouni.pekonen(at)liperi.fi  
Kaavoituspäällikkö puh. 0400 125 152 / jukka.haltilahti@liperi.fi

Lisätietoa ranta-asemakaavasta löytyy myös internetissä:

<https://www.doria.fi/handle/10024/134915>