

# Rakentamisen periaatteet ranta-, kylä- ja haja-asutusalueilla

Valkola 6.2.2018



Mari Holmstedt  
kaavoitusjohtaja

# Laukaan kylien kehittäminen

- **Kuntastrategia 2020; *Laukaa – sydäntä ja elinvoimaa***

- Elinvoimainen ja kilpailukykyinen Laukaa
- Monipuolisen ja hyvän asumisen Laukaa
- Palvelujen Laukaa
- Taloudestaan huolehtiva Laukaa

- **Uusi kuntastrategialuonnos 2021; Laukaa – sydäntä ja elinvoimaa**

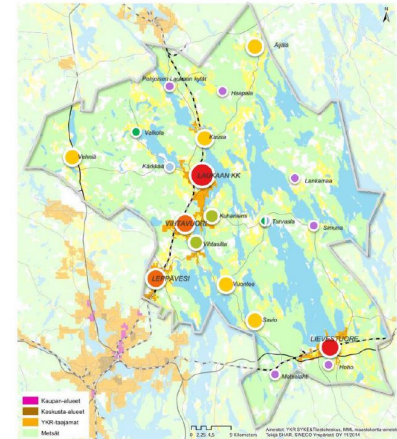
- ”Kehitämme viihtyisän kaupunkimaisen ja maalaismaisen asumisen olosuhteita ja teemme ratkaisuja kestävän kehityksen periaatteella.”
- Luonnos nähtävillä 2.3.2018 saakka osoitteessa <https://www.laukaa.fi/tiedote/vaikuta-uuteen-kuntastrategiaan>

- **Koko kunnan kattava maankäytön rakennemalli 2040**

- Laukaa tavoittelee vahvaa kasvua ”Laukaan näköisesti” ja maaseutumaisesti eli kehittämällä erilaisia taajamia ja sitä tukevaa kylien verkostoa.
- Rakennemallin kyläprofilointi;
  - Kylät kiinnostavat asuinpaikkana ja kylien väkimäärä Laukaassa on ollut kasvussa
  - Uutta asumista pyritään ohjaamaan kyläalueelle palvelujen kannalta edullisesti
    - kyliin pyritään ohjaamaan asumista kyläaluille, jolloin asuminen tukee palveluja, estää yhdyskuntarakenteen hajautumista sekä metsä- ja virkistysalueiden pirstoutumista.

Kyläprofilointi  
yhteenveto

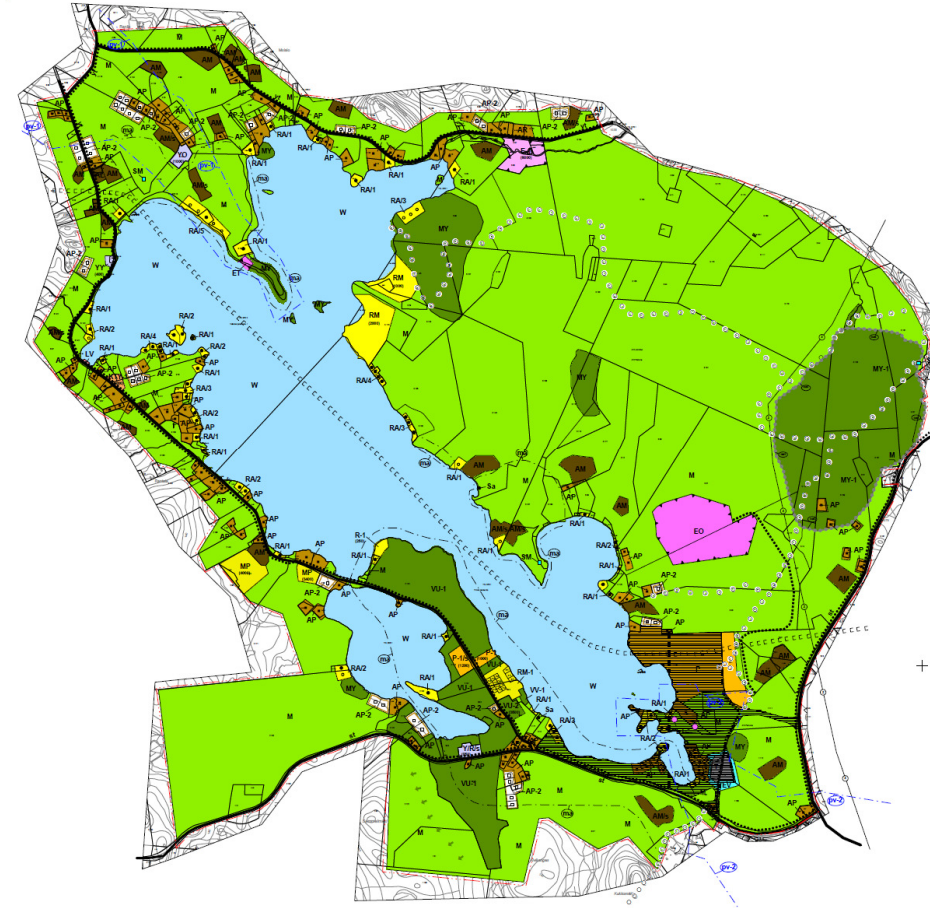
- Kuntakeskus
- Alakeskus
- Taajamakylä
- Kasvat kylät
- Lievealueen kylä
- Asumiskylä
- Matkailukylä
- Maatalouskylä





# Peurunka-Valkola kyläyleiskaava

- Vireille vuonna 2002
- Tavoitteena oli osoittaa mitoitukseen perustuva rantarakennusoikeus sekä yksittäisiä, ei mitoitukseen perustuvia, rakennuspaikkoja kyläalueelle.
- Kaavaehdotus nähtävillä 2007
  - 16 uutta rantarakennuspaikkaa, joista 4 vakituiseen asumiseen
  - Työ pysähtyi Peurungan MasterPlan-suunnitelman laatimisen vuoksi.
  - Jatkaminen edellyttäisi kattavasti uusien selvitysten laatimista  
→ panostus ↔ hyöty
- Peurunka-Valkola kyläyleiskaavan laatiminen on keskeytetty
  - Valtuusto hyväksyi kaavoitusohjelman 13.11.2017 vuosille 2018-2012
    - Peurungan matkailualueen tarpeet ratkaistu asemakaavalla (2012)
    - Myös osa kaavaehdotuksessa osoitetuista rantarakennuspaikoista ratkaistu poikkeamismenettelyllä
    - Muutoin rakentamisen paine vähäinen, jolloin rakentaminen voidaan ratkaista suunnittelutarveratkaisuin
      - Uudistuva rakennusjärjestys linjaa rakennusoikeuden mitoittamista  
→ turvaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun  
→ ohjaa yhdyskuntarakenteen sijoittumista infran ja palveluiden kannalta suotuisasti



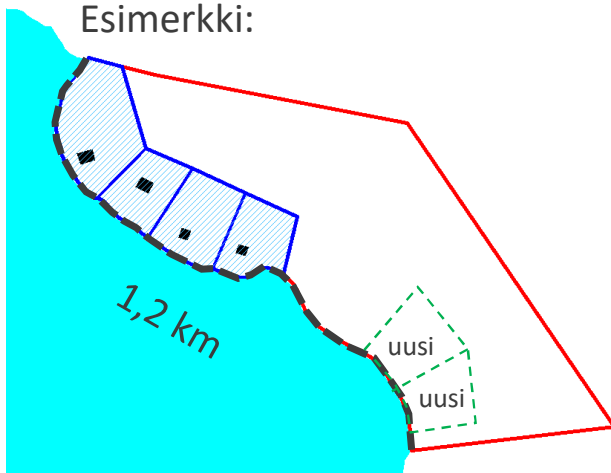
Vuonna 2007 nähtävillä ollut  
kaavaehdotus

# Miten **ranta-alueelle** on mahdollista muodostaa uusi rakennuspaikka?



- Poikkeamislupamenettely
  - maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi käytetään nk. emätilaperiaatetta ranta-alueella 1.7.1959 olemassa ollut tila
  - rantarakennuspaikkojen lukumäärää laskettaessa mitoitusnormina käytetään ”rakennuspaikkojen lukumäärä / muunnettu rantakilometri”.
  - huomioidaan emätilan jo käyttämä rakennusoikeus
  - Peurunkajärven mitoitus tehty yleiskaavaprosessin aikana; 16 uutta rakennuspaikkaa, joista 4 vakituiseen asumiseen
  - poikkeamismenettelyllä ei voida rantarakennusoikeutta täysimääräisesti osoittaa → maanomistajalla on mahdollisuus ratkaista koko rakennusoikeus laatimalla alueelleen ranta-asemakaava.
- Toimivalta poikkeamisluvissa lupalautakunnalla

Esimerkki:



## Ranta-alueen rakennuspaikkojen mitoittaminen muunnetun rantaviivan periaatteella:

- Kiinteistö ranta-alueelle, jossa mitoituslukuna on 5 rakennuspaikka / muunnettu rantaviivakilometri
- Emätilan muunnettu rantaviiva 1,2 km → rakennuspaikkoja muodostuu  $(1,2 \times 5 =) 6$ 
  - kiinteistöstä muodostettu 1.7.1959 jälkeen neljä rantarakennuspaikka
  - jäljellä kaksi rakentamaton rantarakennuspaikka
  - poikkeamislupamenettelyllä ei voida koko rakennuspaikkamäärää myöntää
  - kaavallinen suunnitteluvara

# Miten ”**kuivalle maalle**” on mahdollista muodostaa uusi rakennuspaikka?

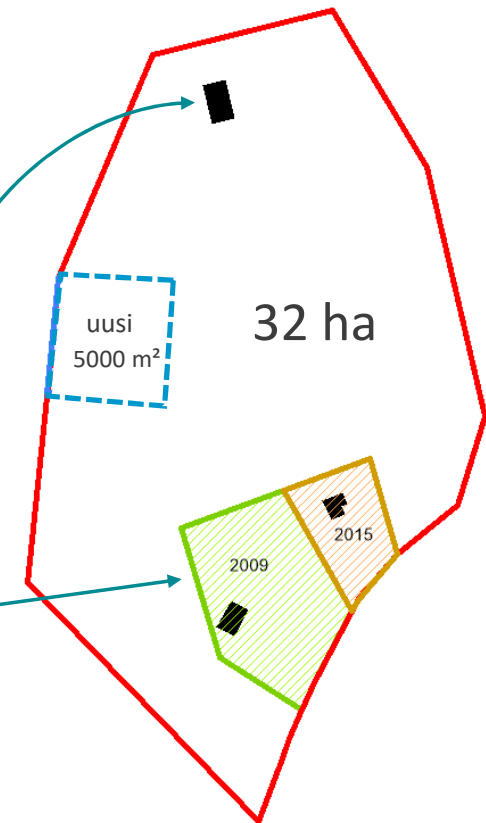


- Suunnittelutarvemenettely
  - Uudistuvassa rakennusjärjestyksessä tullaan määrittelemään mitoitusperusteet rakennusoikeuden muodostumiselle.
  - Rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu kantatilan pinta-alaan.
    - Kantatila 1.1.2000 ollut kiinteistö
    - Mitoituksessa huomioidaan tämän jälkeen muodostetut rakennuspaikat
  - Voidaan ratkaista koko kantatilan rakennusoikeus
- Toimivalta lupalautakunnalla

## Esimerkki:

### Kuivan maan rakennuspaikkojen mitoittaminen pinta-alaperusteisesti:

- Kiinteistö sijoittuu kyläkeskuksen alueelle, rakennusjärjestysluonnoksessa esitetylle mitoitusvyöhykkeelle II (Valkola)
    - emätilan pinta-ala 32ha → rakennuspaikkoja muodostuu 4
    - kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus, joka käyttää yhden rakennuspaikan
    - kiinteistöstä muodostettu 1.1 2000 jälkeen kaksi rakennuspaikkaa
- jäljellä yksi rakentamaton rakennuspaikka



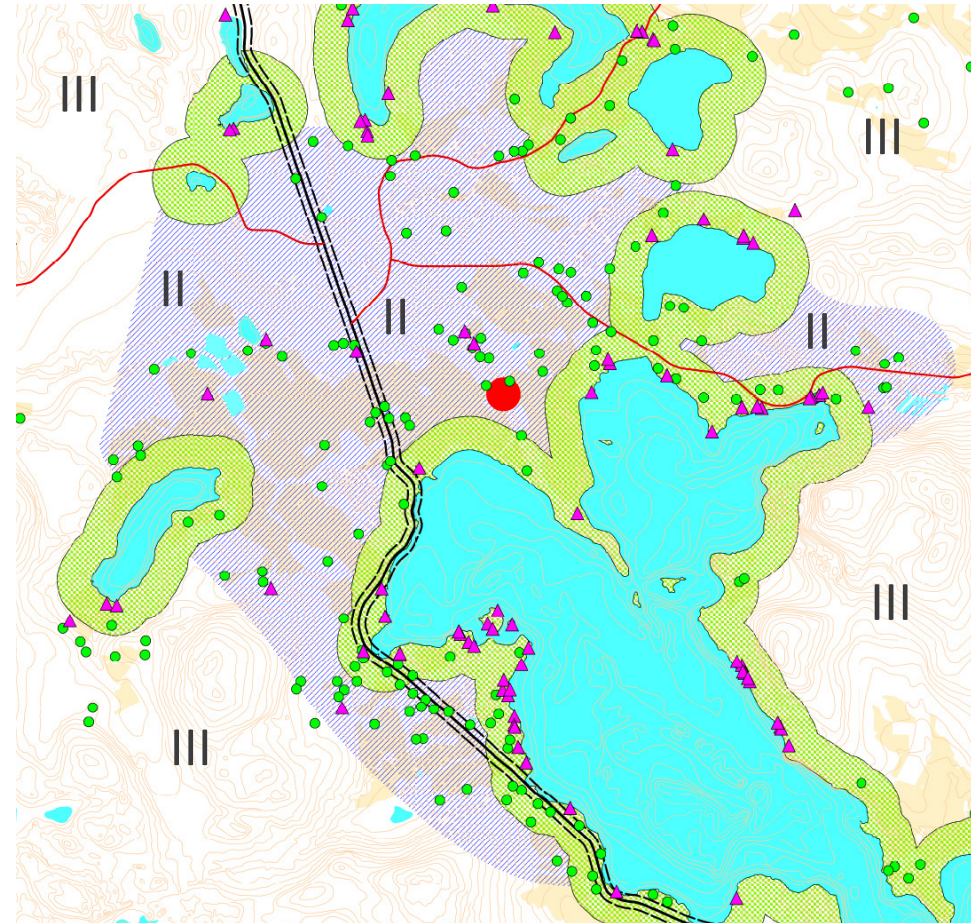
# Rakentamisen mitoitusvyöhykkeet



- Ranta-alueet
  - Peurunkajärvellä mitoituslukuna on 5 rakennuspaikka / muunnettu rantaviivakilometri
- Kyläkeskuksen alue
  - Vyöhyke II; sijainniltaan ja liikenneyhteyksiltään edullinen kyläalue, joilla on ennestään melko runsaasti ympärivuotista asutusta ja mahdollisesti vesiosuuskunta
- Kyläkeskuksen ulkopuolinen alue
  - Vyöhyke III; syrjäisemmät alueet sekä alueet, jotka ovat mahdollisia taajaman laajenemissuuntia.

Rakennusjärjestysehdotuksessa esitetty mitoitus

|                 | Rakennuspaikkojen lukumäärä |           |           |           |
|-----------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Mitoitusvyöhyke | 1 paikkaa                   | 2 paikkaa | 3 paikkaa | 4 paikkaa |
| II              | 0,5–10 ha                   | 10–20 ha  | 20–30 ha  | >30 ha    |
| III             | 4 ha                        | 10–16 ha  |           |           |



Rakennusjärjestysehdotus on tulossa nähtäville kevään 2018 aikana 30 vrk ajaksi. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus antaa ehdotuksesta muistutus.



# Huomioitavat asiat rakennuspaikkaa valittaessa

## • I-luokan pohjavesialue

- Jätevesijärjestelmät; liityttävä järjestetyyn vesihuoltoon / johdettava vedet pohjavesialueen ulkopuolelle / kerättävä jätevedet umpisäiliöön
- Maa- ja kalliolämpö; ei tule rakentaa pohjaveden muodostumisalueelle
- Öljysäiliöt; sijoitettava maan päälle ja varustaa hyväksytyin suojauksin.

## • Peltomaisema

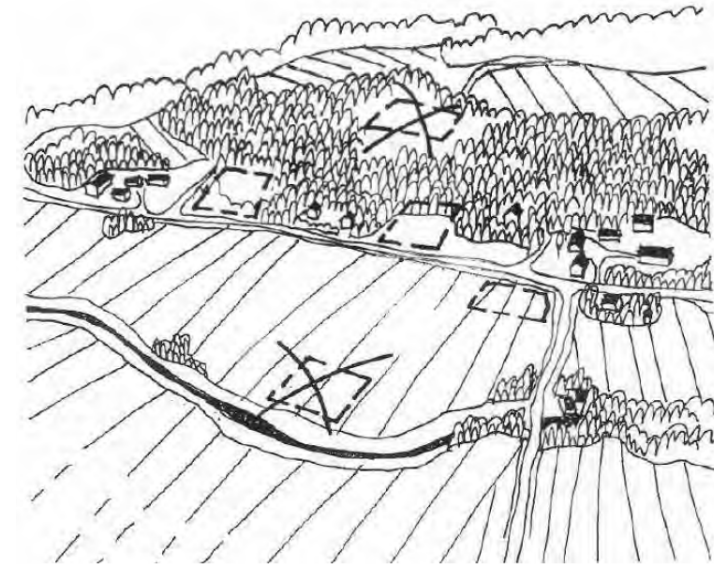
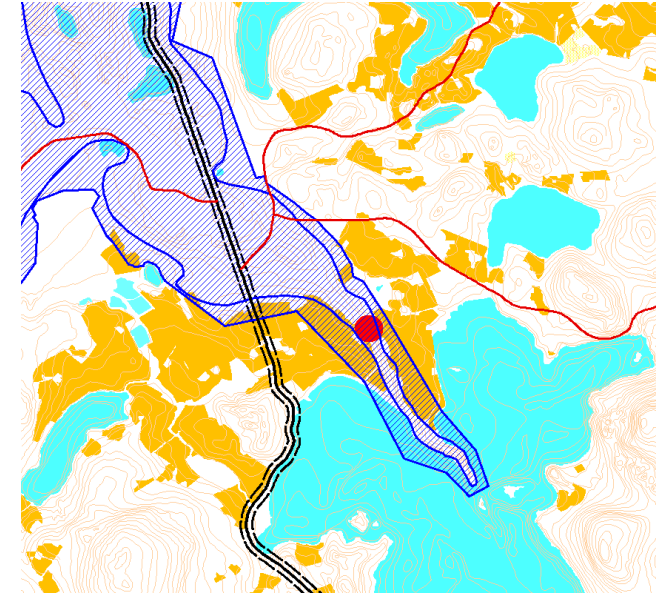
- Uusia rakennuspaikkoja ei saa sijoittaa avoimille peltoaukeille vaan pellon ja metsän rajalle, puustoiselle alueelle
- Avoimessa maisemassa rakennukset tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien viereen
- Rakennuspaikka tulee maisemoida kasvillisuudella.

## • Tien melualue

- Valkolantiellä min. 40 m tien keskilinjasta

## • Rakennuspaikan koko

- Vakituisen asuinrakennuspaikan koko min. 5000 m<sup>2</sup>
  - Jos liitytään keskistettyyn vesiverkkoon min. 2000 m<sup>2</sup>
- Lomarakennuspaikka min. 3000m<sup>2</sup>



# Yleiskaava ↔ kyläselvitys

## HUOMIOITA KYLÄYLEISKAAVASTA

- Rakennusoikeus (=rakennuspaikkojen määrä) mitoitetaan maanomistajia tasapuolisesti kohdellen
- Rakennuspaikkojen sijainti lyödään lukkoon
- Käsitellään ja hyväksytään luottamuselimissä
- Oikeusvaikutteinen yleiskaava → suorat rakennusluvut tai suunnittelutarveratkaisujen perusteena
- Kaavaprosessin kesto 2 – 5 vuotta
- Vähän joustonvaraa
- Vaikutuksia mm. verotukseen

## HUOMIOITA KYLÄSELVITYKSESTÄ

- Kyläselvitys käytössä valmistumisen jälkeen saman tien
- Apuna suunnittelutarveharkinnassa
- Suunnittelutarveharkinnan taustalla rakennusoikeuden mitoittaminen (=rakennuspaikkojen määrä) maanomistajia tasapuolisesti kohdellen
- Ei käsitellä luottamuselimissä
- Ei oikeusvaikutuksia
- Rakentamisen mahdollisuus ratkaistaan tapauskohtaisesti → täysi varmuus rakennuspaikasta vasta suunnittelutarveratkaisun lainvoimistuttua.



# Kyläkaavan suhde verotukseen



- Mitä rakennuksen käyttötarkoitus ja mihin se vaikuttaa?
  - Kiinteistöveroprosentti rakennuksen todellisen käytön perusteella
  - Erillinen talous- ja autotallirakennus päärakennuksen veroprosentin mukaan
- Kiinteistön veroarvo
  - Kiinteistön verotusarvo vahvistetaan pääasiassa kaavamaisesti
  - Maapohja + rakennukset = kiinteistön verotusarvo
  - Arvostamislain mukaan vahvistetaan rakennusmaan verotusarvot
  - Haja-asutusalueella käytetään rakennusmaan arvostuksessa kuntakohtaisia perushintoja neliömetriä kohti. Lisäksi arviointiohjeessa on selvitetty erikseen ne kunnan rakennuspaikkojen perushinnat, jotka ovat muiden rakennuspaikkojen hintoja korkeammat kuten esim. loma- ja rantarakennuspaikat
- Maatilaan kuuluva muu kuin asemakaava-alueella oleva rakennusmaa (esim. ranta-asema- tai yleiskaavassa rakennusmaaksi varattu alue) katsotaan arvostamislain 29§:n 2 momentin mukaan rakennusmaaksi vasta siitä lähtien, kun verovelvollinen aloittaa rakennuspaikkojen myynnin.
- Jos rakennuspaikkavaranto luovutetaan tilakokonaisuuden yhteydessä maa- tai metsätalousmaana, rakennusmaaksi varattu alue tulee kiinteistöveron piiriin vasta siitä lähtien, kun uusi omistaja aloittaa rakennuspaikkojen myynnin. Edellisen omistajan myynneillä ei tarkastelussa ole merkitystä.
- **Eli jos samasta rakennuspaikkaryhmästä myydään, tulevat kaikki rakentamispaikat verotuksen piiriin**
- Vastaava käytäntö vakiintunee myös kyläyleiskaavojen alueella
- Verottaja lähettää vuosittain selvityksen kiinteistöverotuksen piirissä olevista kiinteistötiedoista. Verovelvollinen tarkistaa ja korjauttaa tiedot jos korjattavaa

Lähde: [www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Kiinteistoverotus](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus)

# Maankäytön yhteystiedot

Mari Holmstedt  
Kaavoitusjohtaja  
p. 0400 317 759  
[mari.holmstedt@laukaa.fi](mailto:mari.holmstedt@laukaa.fi)

Outi Toikkanen  
kaavasuunnittelija  
p. 050 568 7206  
[outi.toikkanen@laukaa.fi](mailto:outi.toikkanen@laukaa.fi)

Käyntiosoite: Laukaantie 14, Laukaa (3 krs.)

# Kiitos

Laukaa on maaseutumainen ja elinvoimainen n. 19 000 asukkaan kasvukunta Jyväskylän seudulla. Laukaassa on monipuoliset asumismahdollisuudet, toimivat palvelut, korkeaa osaamista ja monipuolista yrittäjyyttä.



0400 317759



@LaukaanKunta



mari.holmstedt@laukaa.fi



facebook.com/laukaankunta



laukaa.fi



Laukaan kunta



Laukaan kunta, Laukaantie 14, PL 6, 41341 Laukaa

Pinta-ala:



**825,45 km<sup>2</sup>**

Rantaviivaa:



**680 km**

Asukasluku:



**18 970**

31.12.2016