

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**

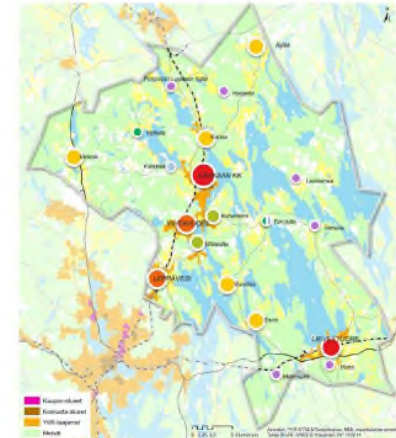
- ”Kehitämme viihtyisän kaupunkimaisen ja maalaismaisen asumisen olosuhteita ja teemme ratkaisuja kestävän kehityksen periaatteella.”
- Luonnos nähtävillä 2.3.2018 saakka osoitteessa <https://www.laukaa.fi/tiedote/vaikuta-uuteen-kuntastrategiaan>

- **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 kyläalueille, jolloin asuminen tukee palveluja, estää yhdyskuntarakenteen hajautumista sekä metsä- ja virkistysalueiden pirstoutumista.

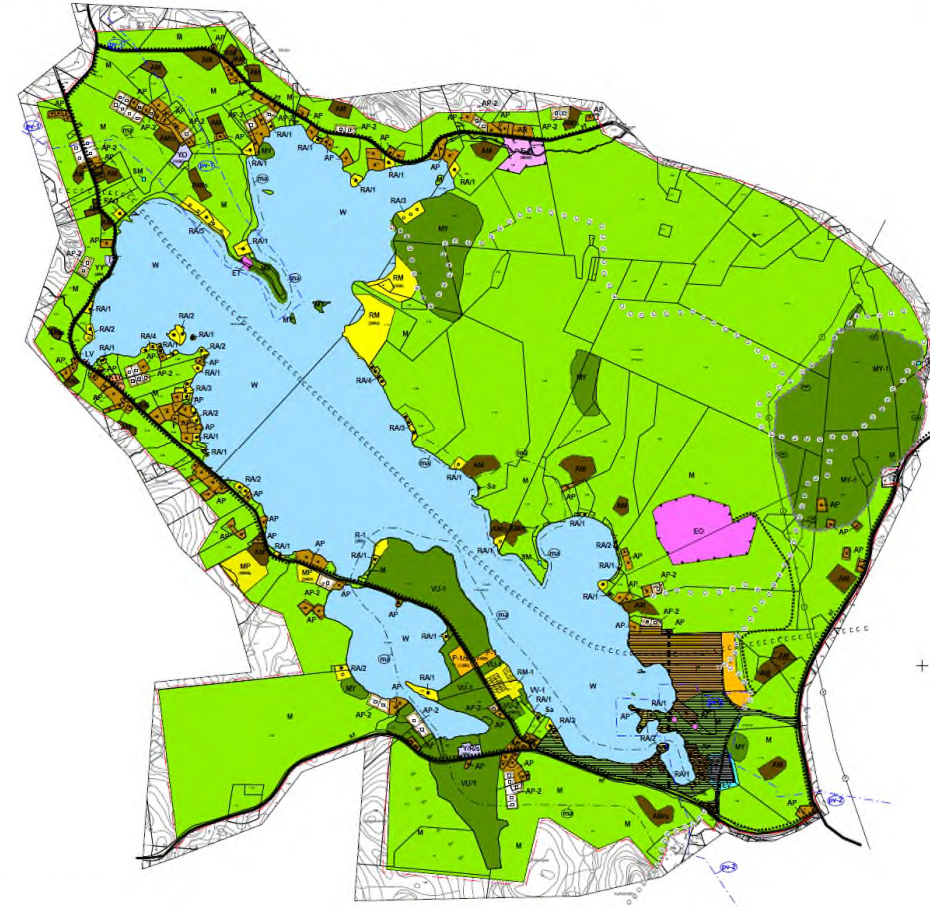
Kyläprofilointi
yhteenveto

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



Peurunka-Valkola kyläleiskaava

- 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 kyläleiskaavan 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



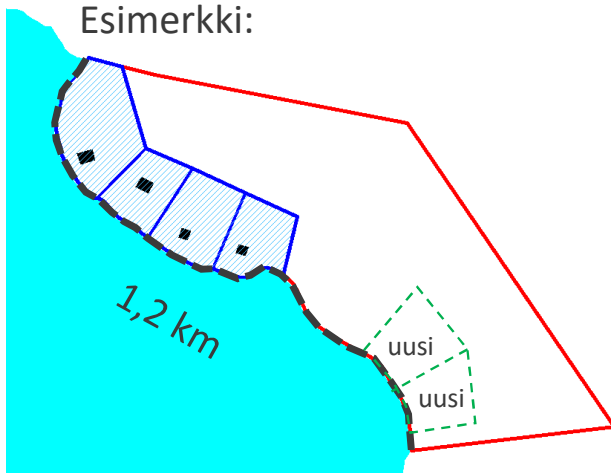
Vuonna 2007 nähtävillä ollut
kaavaehdotus

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?

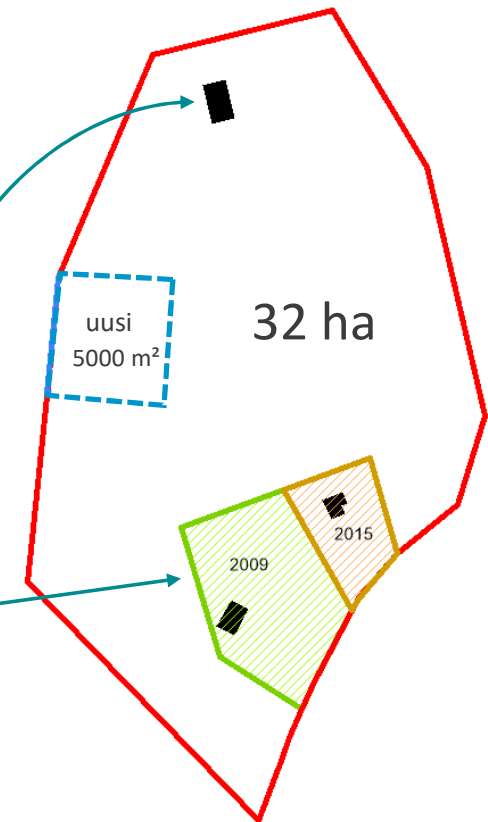


- Suunnittelutarvemenettely
 - Uudistuvassa rakennusjärjestyksessä tullaan määrittelemään mitoitusperusteet rakennusoikeuden muodostumiselle.
 - Rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu kantatilan pinta-alaan.
 - Kantatila 1.1.2000 ollut kiinteistö
 - Mitoituksessa huomioidaan tämän jälkeen muodostetut rakennuspaikat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



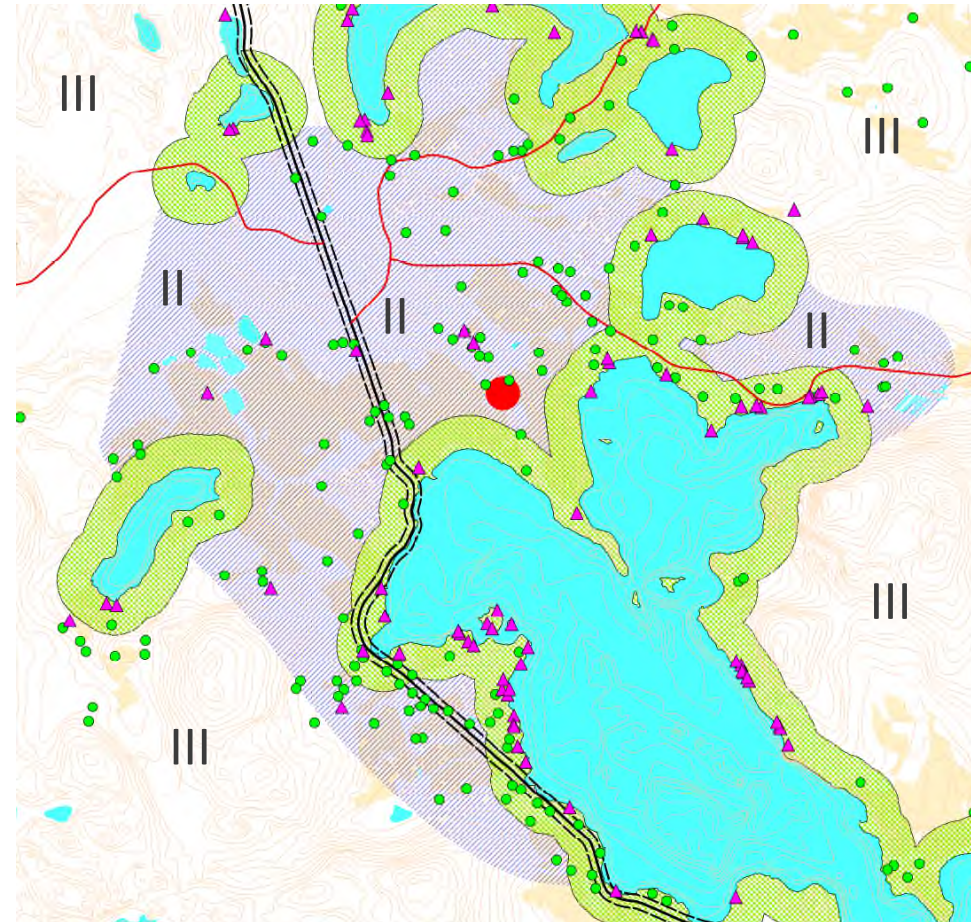
Rakentamisen mitoitussyöhykkeet



- Ranta-alueet
 - Peurunkajärvellä mitoituskuna 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.

Rakennusjärjestyksessä määritelty mitoitus

	Rakennuspaikkojen lukumäärä			
Mitoitusvyöhyke	1 paikkaa	2 paikkaa	3 paikkaa	4 paikkaa
II	0,5–5 ha	5-10 ha	10-30 ha	>30 ha
III	2-10 ha	10-25 ha	25-50	>50 ha



Huomioitavat asiat rakennuspaikkaa valittaessa

• I-luokan pohjavesialue

- Jätevesijärjestelmät; liityttävä järjestettyyn 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

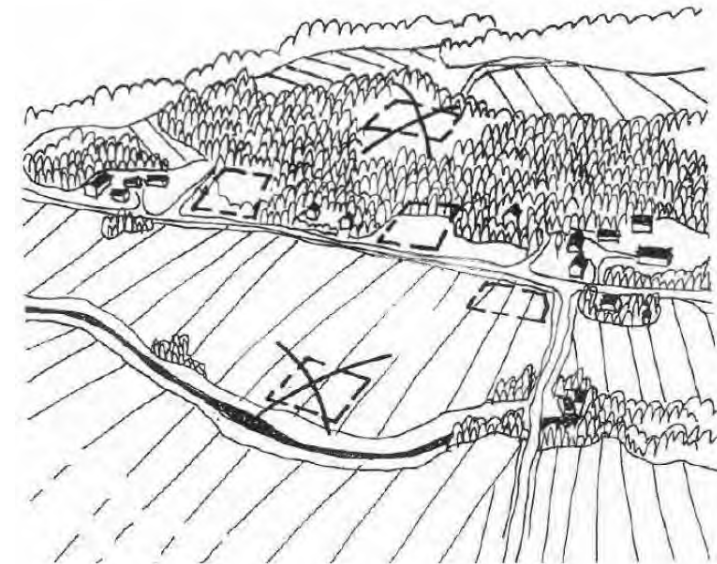
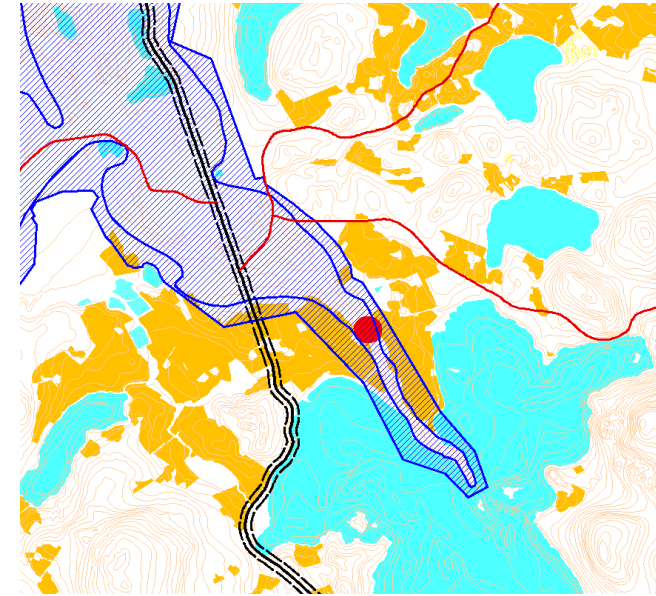
- Uusia rakennuspaikkoja ei saa sijoittaa avoimille peltoaukeille vaan pellon ja metsän rajalle, puustoiselle alueelle
- Avoimessa maisemassa rakennukset tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien viereen
- Rakennuspaikka tulee maisemoida kasvillisuudella.

• Tien melualue

- Valkolantiellä min. 40 m tien keskilinjasta

• Rakennuspaikan koko

- Vakituisen asuinrakennuspaikan koko min. 5000 m²
 - Jos liitytään keskistettyyn vesiverkkoon min. 2000 m²
- Lomarakennuspaikka min. 3000m²



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



Maankäytön yhteystiedot

Mari Holmstedt
Kaavoitusjohtaja
p. 0400 317 759
mari.holmstedt@laukaa.fi

Outi Toikkanen
kaavasuunnittelija
p. 050 568 7206
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 km²

Rantaviivaa:



680 km

Asukasluku:



18 970

31.12.2016