

## Valtuustoaloite rakennusmääräysten muuttamisesta

Kunnanhallitus 04.09.2023 § 213  
173/00.01.01.01/2023

valmistelijat: kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt p. 0400 317 759,  
rakennustarkastaja Päivi Niemi p. 0400 798 179

Keskustapuolueen ja Perussuomalaisten valtuustoryhmät ovat tehneet 5.2.2023 allekirjoitetun aloitteen rakennusmääräysten muuttamisesta. Aloitteen allekirjoittaneet valtuutetut esittävät, että kunnassa tarkastellaan uudelleen rakennusmääräysten sääntöjä ja määräyksiä. Tavoitteena on tunnistaa Laukaan kunnan erityispiirteet maaseutumaisena ja pinta-alaltaan laajana kuntana. Hyödynnetään kunnan ranta-alueille sekä haja-asutusalueille tuomaa vetovoimaa lähellä Jyvässeudun kasvukeskusta. Määräysten helpottaminen tukee kunnan valitsemaa kasvustrategiaa ja tunnistaa asumisen sekä työskentelyn monipaikkaisuuden edellyttämät vaatimukset. Lisäksi pyrkimyksenä on maksimoida paikallisen päätöksenteon mahdollisuudet niissä rajoissa, kun laki ja asetukset sen paikallisille päättäjäille sallivat.

### Rakennusjärjestys

Laukaan kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2020 ja se on saannut lainvoiman 28.1.2022. Maankäyttö- ja rakennuslain §14 mukaisesti

- Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.
- Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.
- Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

1.1.2025 astuu voimaan uusi rakentamislaki, joka korvaa maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevalta osin. Rakentamislakia on tarkoitus myös täydentää rakentamisasetuksella. Muuttunut lainsäädäntö edellyttää kuntien rakennusjärjestysten uusimista, jonka vuoksi Kuntaliitto laatii yhdessä kuntien kanssa rakennusjärjestysmallia ja taksohjetta.

Voimassa olevassa Laukaan kunnan rakennusjärjestyksen 32§:ssä määrätään edellytyksistä, joilla lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi tai uuden vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen ranta-alueella on mahdollista. Määräys koskee kaavattomia ranta-alueita. Rakennusjärjestyksen 25§ on määrätty suunnittelutarvealueesta (kartta liitteenä 4) ja liitteessä 5 on määritelty periaatteet, joilla tarkastellaan nk. kuivan maan rakennusoikeuden mitoittamista suunnittelutarvealueella. Tavoitteena on ohjata

hajarakentamisen sijoittumista kasvaville kyläalueille, joissa on mm. olemassa olevaa infraa ja palveluita.

### **Ranta- ja hajarakentamisen sijoittumisen ohjaaminen**

Laukaan kunnan maankäytön rakennemalli Viuhka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa vuonna 2015. Malli kuvaa kunnan tahtotilaa tulevasta maankäytönkehityksestä. Mallissa esitetään mm. kasvavat kylät, joihin kohdistetaan kehittämistoimenpiteitä.

Rakennemalli Viuhkan valmistumisen jälkeen on maankäyttöön ja kunnan toimintaan vaikuttavassa toimintaympäristössä tapahtunut paljon muutoksia, joilla on merkitystä kunnassa tehtäviin ratkaisuihin, kehittämisen painopisteisiin ja kuntatalouteen. Siksi rakennemallin päivitystyö käynnistettiin vuoden 2023 alussa. Päivitystyön tavoitteena on muodostaa pitkän tähtäimen näkemys Laukaan kunnan yhdyskuntarakenteesta ja liikennejärjestelmästä tavoitevuonna 2040+. Työssä tarkastellaan mm. kehittämisen resurssien suuntaamista sekä muuttuneen toimintaympäristön tuomia reagointitarpeita hyödyntäen ajantasaista tietoa kauaskantoisten päätösten tekemiseksi. Vahva painotus päivitystyössä on kuntatalouden näkökulma sekä haja- ja rantarakentamisen tarkastelulla ja ohjaamisella.

Haja- ja rantarakentamisen suunnitelmallisen ohjaamisen taustaksi rakennemallin päivitystyössä laaditaan erillisselvityksinä, joita ovat

- taajama- ja kyläprofilointi, jossa taajamille määritellä maankäytöllisiä kehittämistavoitteita ja –periaatteita taajamien omien vahvuuksiensa ja ominaispiirteiden mukaisesti.  
Aiemman rakennemallin yhteydessä laadittu kyläprofilointi päivitetään ja määritetään uudelleen ne kyläalueet, joille kohdistetaan jatkossa kehittämistoimenpiteitä ja osoitetaan palvelurakennetta tukevaa tiiviimpää asumista.
- rantarakentamisen edullisuusvyöhyketarkastelu, jossa paikkatietoa hyödyntäen määritellään ne ranta-alueet, joissa loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen on yhdyskuntarakenteen kehityksen, palveluiden saatavuuden ja järjestämisen sekä kuntatalouden näkökulmasta edullista.
- rakennusjärjestyksen hajarakentamisen ohjausmallin tarkastelu, jossa profilointien, edullisuustarkastelujen ja arvioinnin lopputuloksena esitetään mahdollisia muutoksia rakennusjärjestyksen ohjausmallin kyläalueiden rajaukseen ja mitoittamiseen.

Selvitystöissä painotetaan vahvasti tiedolla johtamista ja rakentamisen sijoittumisen suhdetta palveluihin ja kuntatalouteen. Selvityksissä huomoidaan mm. käynnissä oleva palveluverkkoselvitys. Selvitysten kautta muodostuu näkemys siitä mille alueille on edullisinta ohjata vakituista haja- ja ranta-asumista.

Rakennemalli ei suoraan mahdollista esim. edullisuusvyöhykkeellä loma-asuntojen käyttötarkoitusten muutosta, vaan sijainnista riippuen se saattaa edellyttää yleiskaavan muutosta. Rakennemallin luonnos tulee nähtäville loppu vuodesta 2023 ja valtuuston valtuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2024.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus antaa Keskustapuolueen ja Perussuomalaisten valtuustoryhmän jättämään valtuustoaloitteeseen seuraavanlaisen vastineen:

Kunnan tehtävänä on ohjata alueensa maankäyttöä ja yhdyskuntarakennetta siten, että se mahdollistaa asukkaille viihtyisän asuin ympäristön, sujuvan liikkumisen ja palveluita sekä luo edellytykset monipuoliselle taloudelliselle toiminnalle. Suunnittelemattomasti hajautuva yhdyskuntarakenne haastaa sekä ekologista kestävyyttä että kuntataloutta. Erityisesti nyt, kun Laukaan kunnan taloudessa on merkittäviä haasteita, tulee rakentamista ohjata olemassa oleva infrastruktuuri (vesihuolto-, liikenne- ja tietoverkko) ja palvelurakenne huomioon ottaen unohtamatta omavaraisuuden, huoltovarmuuden, maa- ja metsätaloden, hiilinielujen ja virkistysalueiden arvoja.

Rakennusjärjestyksen päivittäminen edellyttää yleis- ja asemakaavaprosessin mukaista käsittelyä (OAS – luonnos – ehdotus - hyväksyminen). Se vaatii myös rakennusvalvonnan ja maankäytön resusseja, jossa molemmissa on tällä hetkellä vajausta. Tästä syystä rakennusjärjestyksen päivittäminen tulee laatia sitten, kun rakentamislakiin liittyvät valtakunnalliset ohjeet ja mallit ovat käytettävissä ja rakennemalli hyväksytty kunnanvaltuustossa.

#### Päätös

Anna-Mari Pylkäs esitti, että kunnanhallitus esittää, että kunnassa tarkastellaan uudelleen rakennusmääräysten sääntöjä ja määräyksiä. Tavoitteena on tunnistaa Laukaan kunnan erityispiirteet maaseutumaisena ja pinta-alaltaan laajana kuntana. Hyödynnetään kunnan ranta-alueille sekä haja-asutusalueille tuomaa vetovoimaa lähellä Jyvässeudun kasvukeskusta. Määräysten helpottaminen tukee kunnan valitsemaa kasvustrategiaa ja tunnistaa asumisen sekä työskentelyn monipaikkaisuuden edellyttämät vaatimukset. Lisäksi pyrkimyksenä on huomioida paikallisen päätöksenteon mahdollisuudet niissä rajoissa, kun laki ja asetukset sen paikallisille päättäjille sallivat. Ko. hanketta varten perustetaan työryhmä, viranhaltijoista ja luottamushenkilöistä. Kunnanhallitus edellyttää lupa ja valvontalautakuntaa käynnistämään toimenpiteet asian edistämiseksi.

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Anna-Mari Pylkkään esityksen.