

## Poikkeamispäätös, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos

Kunnanhallitus 17.02.2025 § 45  
135/10.03.00.02/2025

Päätösehdotus Kunnanhallitus hylkää hakemuksen.

Perustelu: Ottaen huomioon suunnitellun rakentamishankkeen luonne suhteessa voimassa olevan rakennusjärjestyksen sisältöön, alueen aikaisempi rakentaminen ja hankkeen arvioitavissa olevat vaikutukset, aiheuttaa hanke rakentamislain 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- Aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle: Hakemuksen mukaisen rakentaminen aiheuttaisi toteutuessaan haittaa kaavan laatimiselle, alueiden käytön muulle suunnittelulle ja saattaisi vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen. Rakennuspaikka ei tukeudu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tai kyläasutukseen. Rakennuspaikan lähialueet ovat rakentamattomat tai rakennuspaikat ovat pääosin loma-asutuksen piirissä. Kiinteistölle 13.6.2022 §132 myönnetty poikkeamislupa on muodostanut kiinteistölle lomarakennuksen rakennuspaikan. Lomarakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi on sellaista maankäytön tehostamista, joka tulee tutkia kaavoituksen keinoin.
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista: Kiinteistöltä tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tehty havaintoja luonnonsuojelun kannalta merkittävistä kohteista.
- Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista: Hankealueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö vaikutuksia, mutta hankkeella on muita vaikutuksia: Luvan myöntäminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen. Huomionarvoista on myös se, että vakituiseen asumisen tapauksessa esimerkiksi jätevesikuorma on loma-asumista suurempi.

Poikkeamiselle alueidenkäyttölain 72§ mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella ei ole rakentamislain § 57 edellyttämää erityistä maankäytöllistä syytä.

Sovelletut säännökset: AKL 72§, RakL 57§, RakL 64§, RakL 185§, RakL 79§, RakL 187§, MRA 86§, rakennusjärjestys, hallintosääntö 22§

Päätös Keskustelun kuluessa Anna-Mari Pylkäs esitti, että kunnanhallitus hyväksyy poikkeamispäätöksen lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksen. Ilkka Tiihonen, Tero Savonen ja Arto Åkerman kannattivat esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tullut kannatettu muutosesitys ja teki seuraavan äänestusehdotuksen: Suoritetaan sähköinen äänestys siten, että jotka kannattavat kunnanjohtajan esitystä äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Anna-Mari Pylkäksen esitystä äänestävät "EI". Äänestystapa hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 4 "JAA" ääntä ja 7 "EI" ääntä. Puheenjohtaja totesi Anna-Mari Pylkäksen esityksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

### **Rakennuspaikka**

Kiinteistöt: 410-410-9-117 Lautsalo

Pinta-alat: noin 1,64 ha (ktj)

Osoite: Vehmasmäentie, Laukaa as

### **Kaavat, ympäristöarvot, vesihuolto ja muut päätökset**

Kiinteistön alueella ei ole voimassa yleis- eikä asemakaavaa. Alueen rakentamista ohjaa voimassa oleva rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen §32 on määritelty vaatimukset lomarakennuksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi tai uuden vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen ranta-alueella. Kiinteistön 410-410-9-117 rakennuspaikka ei täytä seuraavia rakennusjärjestyksen vaatimuksia:

- vaatimus 5) Rakennuspaikan tulee tukeutua kyläasutukseen ja sen läheisyydessä tulee sijaita ennestään useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja.
  - Rakennuspaikan ei tukeudu kyläasutukseen ja sen läheisyydessä ei sijaitse ennestään useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja. Rakennuspaikan lähialueet ovat rakentumattomat tai rakennuspaikat ovat pääosin loma-asutuksen piirissä. Tiivimpi kyläkeskuksen alue 1,5 kilometrin etäisyydellä (ks. oheismateriaalin liitekartta)
- vaatimus 6) Kiinteistölle johtavan tien varrella tulee sijaita ennestään useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja
  - Kiinteistölle johtavan tien varrella ei sijaitse ennestään useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja. Vehmasmäentien varrelle sijoittuu yksi vakituisen asutuksen rakennuspaikka (ks. oheismateriaalin liitekartta)

Alue ei sijaitse vahvistetulla vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueella eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja (viranomaisporttaali laji.fi). Kiinteistöstä noin 200 m etäisyydellä kulkee kolme voimalinjaa (Vihtavuori-Alajärvi 400kv, Vihtavuori-Koivisto A 110 kv ja Vihtavuori-Koivisto B).

Kiinteistölle on myönnetty 13.6.2022 §132 (khal) poikkeamislupa loma-asunnon (100m<sup>2</sup>), saunarakennuksen (25 m<sup>2</sup>) ja kulkuneuvokatoksen (60 m<sup>2</sup>) rakentamiseksi.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on tähän mennessä käytettyä rakennusoikeutta 59 k-m<sup>2</sup>.

- sauna (lupanro 87-2023), 26 m<sup>2</sup>
- varasto (lupanro 87-2023), 33 m<sup>2</sup>

### **Rakennushankkeen tiedot**

- asuinrakennus, kerrosaluku I, 120 m<sup>2</sup>

- talousrakennus, kerrosaluku I, 120 m<sup>2</sup>

Hankkeen toteutuessa kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeutta yhteensä 299 m<sup>2</sup>.

### **Naapureiden kuuleminen**

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

### **Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan**

Hanke poikkeaa AKL §72 suunnittelutarpeesta ranta-alueella, jolloin ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

## **Hakijan hakemuksessa esitetyt perustelut sekä arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista**

Omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen kiinteistölle.

Alueella ei ole voimassa oleva kaavaa. Haemme poikkeamispäätöstä, jotta voimme rakentaa omakotitalon ja talousrakennuksen kiinteistöllemme.

### **POIKKEAMISHAKEMUS OMAKOTITALON RAKENTAMISEKSI**

Hakemuksen tarkoitus:

Haemme poikkeamislupaa omakotitalon rakentamiseksi Vehniälle kaavoittamattomalle alueelle. Rakennuspaikalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, mutta alueella on olemassa olevaa asutusta ja infrastruktuuria, mikä tukee poikkeamisluvan myöntämistä. Kiinteistöllä ei ole päärakennusta eikä voimassa olevaa poikkeamislupaa.

### **POIKKEAMISHAKEMUSPERUSTELUT**

#### **1. Maankäytölliset ja yhdyskuntarakenteelliset perustelut**

- Hajarakentamisen hallittu ohjaus: Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa on jo olemassa olevaa asutusta ja infrastruktuuria. Hankkeen toteuttaminen tukee hallittua yhdyskuntarakenteen kehittämistä ilman tarpeetonta hajarakentamisen leviämistä. 1,5 kilometrin säteellä rakennuspaikasta sijaitsee noin 12 vakituisen asumisen rakennuspaikkaa ja noin 14 vapaa-ajan asumusta. Vehniän asutus on tyypillisesti haja-asutusta, jossa talot levittäytyvät laajalle alueelle valtatie molemmin puolin. Asuinpaikat sijoittuvat peltomaisemiin, kyläteiden varsille, järvien sekä lampien rannoille ja mäkien päälle, tarjoten asukkaille luonnonläheisen ja rauhallisen ympäristön. Vehniän asuinympäristöä arvostetaan rauhallisuutensa ja luonnonläheisyytensä vuoksi, samalla kun se tarjoaa hyvät liikenneyhteydet lähikaupunkeihin. Vehmasmäentien varrella on jo entuudestaan yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka.
- Ei aiheuta kaavoitustarvetta: Rakennushanke on yksittäinen ja soveltuu alueen nykyiseen käyttöön, eikä se luo tarvetta kaavoitukselle tai kunnallisteknisten verkostojen laajentamiselle.
- Täydentävä rakentaminen: Rakennuspaikka sijoittuu luontevasti nykyisen asutuksen yhteyteen, mikä parantaa alueen käyttöä ja tehokkuutta ilman, että aiheutetaan haittaa maisemalle tai ympäristölle.

#### **2. Liikenteellinen ja tekninen toteutettavuus**

- Hyvä saavutettavuus: Rakennuspaikka sijaitsee olemassa olevan tien varrella, eikä rakentaminen edellytä uusien tieyhteyksien rakentamista tai kunnossapitokustannusten kasvua. Rakennuspaikka sijaitsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varrella. Vehmasmäentie ja tontille haarautuva tilustie on riittävän leveä paloautolle sekä ne ovat ympäri vuoden kunnossapidettäviä.
- Vesihuollon järjestäminen: Hankkeessa on suunniteltu oma jätevesijärjestelmä, joka täyttää nykyiset ympäristömääräykset, eikä siitä aiheudu vesistövaikutuksia tai kunnallisteknisiä investointitarpeita. Oma kaivo toteutettaisiin myös käyttövedelle.
- Sähkö- ja tietoliikenneyhteydet: Alueella on jo sähkö- ja tietoliikenneyhteydet (langaton verkko). Sähköliittymän toimittaa hankkeen toteutuessa Elenia.

#### **3. Ympäristölliset ja maisemalliset vaikutukset**

- Ei haittaa luonnon monimuotoisuudelle: Rakennuspaikka on pääosin metsätalouskäytössä, eikä alueella ole suojeltuja lajeja tai muita ympäristön erityisarvoja. Rakentaminen ei näin ollen aiheuta merkittävää haittaa luonnon monimuotoisuudelle. Rakennuspaikka ei sijoitu pohjavesialueelle eikä sillä ole erityisiä luontoarvoja, kuten Natura 2000 -alueita tai suojeltuja lajeja.
- Maisemaan sopeutuva rakentaminen: Rakennus suunnitellaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti ympäristöön sopivaksi, eikä se muuta alueen luonnetta tai heikennä maisemakuvaa. Rakennuspaikalla ei ole merkittävää maisemallista tai kulttuurihistoriallista arvoa, joka estäisi rakentamista.
- Kestävä rakentaminen: Suunniteltu rakennusratkaisu tukee ekologista ja energiatehokasta rakentamista, mikä on linjassa nykyisten ilmastotavoitteiden kanssa. Rakentaminen toteutetaan ympäristöä kunnioittaen.
- Kestävän liikkumisen tavoitteet: Hankkeemme tukee kestävän liikkumisen tavoitteita ja vähentää alueen liikennekuormitusta, mikä on linjassa uuden rakentamislain (751/2023) kestävän käytön ja vähähiilisyyden kanssa. Hankkeen myötä turha yksityisautoilu asunnon ja kiinteistön välillä loppuu.

#### 4. Alueen kehittämisen ja elinvoiman näkökulma

- Tukee kyläasutuksen säilymistä ja kehittymistä: Rakennushanke tukee Laukaan alueen elinvoimaisuutta ja edistää paikallisten palveluiden säilymistä asukasmäärän kasvaessa.
- Ei rajoita tulevaa maankäyttöä: Rakennushanke ei estä alueen mahdollista tulevaa kaavoitusta, vaan se voidaan tarvittaessa ottaa huomioon osana laajempaa maankäytön suunnittelua. Omakotitalon rakentaminen jatkaa alueen perinteistä maankäyttöä ja mahdollistaa maan omistajien oikeuden järkevään käyttöön. Rakentaminen tukee Vehniän kylän elinvoimaisuutta ja ehkäisee alueen väestökatoa, mikä on tärkeää kylän palveluiden säilymisen kannalta.

#### Yhteenveto

Hakemuksessa esitetty poikkeaminen on perusteltu, koska hanke tukee hallittua maankäyttöä ja yhdyskuntarakenteen kehitystä, hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, ei aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja ja edistää alueen elinvoimaa. Koska rakentaminen ei luo lisäkustannuksia kunnalle eikä edellytä kaavoitusta, sen hyväksyminen on linjassa kestävän maankäytön periaatteiden kanssa.

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija Kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 031 7759

- 1 Asemapiirros, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos**
- 2 Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa**
- 3 Sijaintikartta, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos**
- 4 Äänestystiedot § 45, kh 17.2.2025**