

Valtuustoaloite loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksesta

Kunnanhallitus 16.02.2026
696/10.03.00.02/2025

Päätösehdotus	Valtuustoaloite merkitään tiedoksi ja sen esittämät tavoitteet huomioidaan kunnan maankäytön ja asumisen kehittämisessä kuten laadittavassa maa- ja asuntopoliittisessa ohjelmassa. Kunnanhallitus pyrkii lisäämään maankäytön suunnittelun resursseja taloustilanteen salliessa siten, että rantayleiskaavojen uudistaminen ja sitä kautta vakituisen asumisen sijoittumista ranta-alueille mahdollistettaisiin.
Päätös	
Selostus	Laukaan KeskustaKD:n valtuustoryhmä on jättänyt valtuustoaloitteen, jossa esitetään, että kunta ryhtyy toimenpiteisiin vapaa- ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen vakituiseen asumiseen helpottamiseksi. Aloitteen mukaan ympärivuotinen käyttö tukisi kunnan elinvoimaisuutta, lisäisi verotuloja, kasvattaisi asukasmäärää sekä tehostaisi olemassa olevan rakennuskannan ja infrastruktuurin käyttöä. Aloitteessa todetaan myös, että ympäristökunnissa vastaavia toimia on jo käynnistetty. Aloitteessa esitetään, että kunnanhallitus käynnistää asian valmistelun ja ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin kaavamutoksen tai muun päätöksenteon osalta, jotta kiinteistöjen käyttötarkoitusten muutokset mahdollistuisivat. Rantojen suunnittelutilanne Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista ranta-alueilla ohjaavat alueidenkäyttölaki (AKL), yleis- ja asemakaavat sekä rakennusjärjestys. Ranta-alueiden rakentaminen tulee ensisijaisesti ratkaista kaavalla (AKL §72) ja rantayleiskaavan ja -asemakaavan pääkäyttötarkoitus tulee olla loma-asuminen (AKL §73). Laukaan kunnan ranta-alueista on yleis- tai/ja asemakaavan piirissä noin 62% (noin 420 km). Kaavoissa on osoitettu aluevarauksia erilaisiin, rakentamisen sallimiin käyttötarkoituksiin, kuten loma- ja vakituiseen asumiseen ja matkailuun. Nykyinen sääntely mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen tietyn edellytyksin rakentamislain §57 mukaisesti poikkeamislupamenettelyllä. Poikkeamispäätöksen tulee aina perustua lakiin ja harkinnassa pääpaino on oikeusharkinnassa. Pienempi painoarvo on tarkoituksenmukaisuusharkinnalla, joka mahdollistaa tapauskohtaisen harkinnan esim. rakennuspaikan maankäytöllisten erityisolosuhteiden vuoksi. Oikeudellisia edellytyksiä tarkasteltaessa (RakL 57§ mom. 2) tulee huomioida kaavaratkaisun lisäksi myös kaavan laadinnassa käytettyjen periaatteiden (mm. emä- eli kantatilan laskennallinen rakennusoikeus ja rannan mitoituseriaa- teet) lisäksi myös mm. ympärivuotisen asumisen edellytykset (tieyhteydet, jätevesijärjestelmät, vesihuolto, pelastustoimi) sekä ratkaisun vaikutukset ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi rakentamisluvassa tulee tarkasteltavaksi rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen. Loma-asunnon käyttötarkoitusten muutospaine vakituiseen asumiseen kohdistuu erityisesti Leppävesi -järven ja kanavareitin (Torronselkä, Saraavesi, Mataroinen ja Vatianjärvi) <i>rantayleiskaavojen</i> alueille. Vuonna 2024 voimaan tulleen

Leppävesi-järven rantayleiskaavan päivitystyössä ratkottiin vakituisen asumisen sijoittumista ranta-alueelle osoittamalla pysyvän asumisen vyöhyke. Kaavallisen ratkaisun kautta on voitu tarjota mahdollisuus loma-asunnon muuttamiseksi vakituisen asumiseen, mutta myös varmistaa yleiskaavan säilyminen alueidenkäyttölain mukaisena, maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja vakituisen asumisen sijoittuminen elinvoimaisten kyläalueiden läheisyyteen ja palveluiden piiriin.

Kanavareitin rantayleiskaavat sekä Lievestuore -järven rantayleiskaava on laadittu vuosien 1995-2001 välisenä aikana, jolloin pääosin on ollut voimassa rakennuslaki (MRL tuli voimaan 1.1.2000). Yleiskaavojen lähtökohtana on ollut lain sisältövaatimusten mukaisesti pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen, jota emätilamitoituksessa on painotettu. Tästä johtuen mitoitusperiaatteessa on vakituisen asuinrakennuspaikan muodostaminen edellyttänyt 1,5 loma-asunnon rakennuspaikkaa. Poikkeamislupaharkinnassa lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta tarkasteltaessa tulee tarkastella myös kaavassa käytettyjä periaatteita. Yksittäisillä lupapäätöksillä tehdyt muutokset vääristäisivät kyseisten rantayleiskaavojen mitoitusperiaatteita ja sitä kautta maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi yksittäisillä lupapäätöksillä ei voida riittävällä tavalla ohjata vakituisen asumisen sijoittumista yhdyskuntarakenteen ja palveluiden näkökulmasta parhaalla mahdollisella tavalla. Näistä syistä yleiskaavat tulisi uudistaa siten, että mitoitusta yhtenäistetään ja vakituiselle asumiselle sopivat vyöhykkeet voidaan osoittaa kaavakartalla, jolloin voidaan myös varmistaa yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen.

Kunnan alueella on voimassa 43 *ranta-asemakaavaa*, joita yksityiset maanomistajat ovat laatineet/laadituttaneet vuosien 1972-2025 välisenä aikana. Lisäksi vireillä on neljä hanketta. Ranta-asemakaavojen koko vaihtelee merkittävästi; osa kattaa useita rakennuspaikkoja maantieteellisesti laajalla alueella ja osa vain muutamia yksittäisiä rakennuspaikkoja pinta-alallisesti pienellä alueella. Voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa on yhteensä noin 350 loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Kunnan päätöksenteko tulee olla johdonmukaista ja tasapuolista, joten yhdelle ranta-asemakaava-alueen rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttaminen poikkeamisluvalla vakituisen asumiseen johtaisi tilanteeseen, jossa käyttötarkoituksen muutos tulisi sallia kaikille rakennuspaikoille saman kaavan sisällä. Myönteinen poikkeamislupa voisi johtaa tilanteeseen, että yli puolet rakennuspaikoista voisi olla myönteisten poikkeamispäätösten myötä vakituksessa käytössä AKL 73§:n vastaisesti. Poikkeaminen aiheuttaisi täten haittaa kaavoitukselle ja ranta-asemakaavan toteuttamiselle (RakL 57 §). Siten onkin tarkoituksenmukaista, että ranta-asemakaava-alueilla käyttötarkoituksen muutokset tarkastellaan ja ratkaistaan kaava-alueen maanomistajien yhteisesti laatimalla ranta-asemakaavamuutoksella, kuten muutamassa kohteessa on jo tehtykin.

Kaavattomilla ranta-alueilla rakentamista ohjaa lainsäädännön lisäksi kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos voidaan ratkaista poikkeamisluvalla noudattaen säädöksiä. Uudistuvassa rakennusjärjestyksessä on tavoitteena osoittaa myös kaavattomat ranta-alueet, joilla käyttötarkoituksen muutos ei edellytä poikkeamislupamenettelyä (RakL §18).

Kaavoituksessa on vuodesta 2023 alkaen kirjattu rakentamispaikkoihin liittyvät tiedustelut sekä niihin annetut kirjalliset vastaukset. Kirjausten perusteella loma-

asunnon käyttötarkoituksen muutokseen liittyviä yhteydenottoja on ollut noin 20. Tiedustelut ovat painottuneet erityisesti kyliin 405 Laukkavirta (4 kpl) ja 406 Leppävesi (6 kpl). Loma-asunnon käyttötarkoitukseen liittyviä poikkeamislupia on samana ajanjaksona käsitelty 10 kappaletta, joista pohjaesitykseltään kielteisiä päätöksiä on ollut kaksi. Kielteinen päätös on tehty yhdessä tapauksessa.

Vastine aloitteeseen

Vakituisen asumisen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, palvelujärjestelmään ja ympäristöön ovat loma-asumista merkittävämmät. Toisin kuin loma-asumisessa, rakennusten käyttö on ympärivuotista, mikä lisää liikennettä, energiankulutusta sekä jätevesikuormitusta. Hajautunut yhdyskuntarakenne kasvattaa palveluiden ja infrastruktuurin järjestämiskustannuksia verrattuna taajamien ja tiiviimpien kyläalueiden täydennysrakentamiseen. Ranta-alueilla ympärivuotinen käyttö voi lisätä kulumista ja vaikuttaa rantojen luonnontilaan sekä luonto- ja maisema-arvoihin. Näiden vaikutusten arviointi on keskeinen osa maankäytön suunnittelua.

Loma-asuntojen muuttaminen vakituiseen asumiseen voi kuitenkin tietyissä tilanteissa edistää asumisen monipuolistumista ja tukea kunnan elinvoimaa sekä asukasmäärän kehitystä. Tämän vuoksi mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset tulee perustaa suunnitelmalliseen ja kokonaisvaikutukset huomioivaan tarkasteluun. Erityisesti rakentamispaineen alaisilla ranta-alueilla asia edellyttää kaavoituksellista tarkastelua. Kaavoituksen keinoin voidaan huomioida yhdyskuntataloudelliset vaikutukset, ympäristövaikutukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Rantayleiskaavan muuttaminen edellyttää alueidenkäyttölain (AKL) ja maankäyttö- ja rakentamisesetuksen (MRA) mukaista kaavaprosessia. Kaavamuutoksen tueksi on laadittava riittävät selvitykset luonto-, maisema-, kulttuuri- ja arkeologisista arvoista sekä päivitettävä mitoitus ja emätilatarkastelu ja rakennemallityön yhteydessä tehty edullisuusvyöhyketarkastelun tarkentaminen. Natura-alueiden osalta voi olla tarpeen laatia Natura-arvioinnin tarveharkinta.

Kunnan kaavoituksen henkilöstöresurssit ja rantayleiskaavan edellyttämä erityisosaaminen huomioon ottaen selvitykset ja kaavan laadinta tulisi toteuttaa palveluhankintana. Esimerkiksi kanavareitin rantaosayleiskaavojen (Torronseltä, Saraavesi, Mataroinen ja Vatianjärvi, noin 100 km rantaviivaa) uudistamisen kustannusarvio selvitysten osalta on noin 40 000–50 000 euroa ja kaavan laadinnan osalta noin 40 000 – 60 000 euroa. Kustannuksiin voivat vaikuttaa RYHTI-uudistuksen mukaiset velvoitteet tietomallimuotoisen kaavan laatimisesta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 031 7759