

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle kirkonkylän Laaksopolun asemakaavan muutosta ja osittaista kumoamista koskevasta hyväksymispäätöksestä tehtyyn valitukseen

Kunnanhallitus 04.05.2026 § 115
473/10.02.03/2024

Päätösehdotus

Laukaan kunnanhallitus antaa selostuksen mukaisen lausunnon ja katsoo, että Laaksopolun asemakaavan muutosta ja kumoamista koskeva hyväksymispäätös tulee pysyttää ja valitus tarpeettomana hylätä.

Päätös

Kunnanjohtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 15.4.2026 pyytänyt lausuntoa Laukaan kunnalta valitukseen, joka koskee kunnanvaltuuston 2.3.2026 §4 hyväksymää kirkonkylän Laaksopolun asemakaavan muutosta ja osittaista kumoamista. Lausunto ja lausuntopyynnössä pyydetyt asiakirjat on palautettava Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen viimeistään 15.5.2026

Selostus asiasta

Asemakaava:

Kaavamuutosalue sijaitsee Laukaan Kirkonkylän taajamassa Aikalanmäen asuinalueella Laaksopolku -nimisen katualueen päässä. Suunnittelualueelle sijoittuu kunnan hoidettua puistoaluetta, venesatama/-valkama ja jätevedenpumppaamo. Asemakaavan muutos koskee Laukaan kunnan omistuksessa olevaa kiinteistöä Tyvelänniemi 410-405-1-1270 sekä pieneltä osin vesialueen puolelle sijoittuvaa kiinteistöä Taipaleen osakaskunta 410-405-876-26, jolta asemakaavaa kumotaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,97 ha.

Kaavamuutoshanke käynnistyi kunnan tarpeesta täydentää ja tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta hyödyntäen olemassa olevaa yhdyskuntateknistä verkostoa. Hankkeen tavoitteena on ollut tutkia mahdollisuutta sijoittaa rantaan olemassa olevan rakennuspaikkarivin jatkeeksi yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka. Lisäksi työssä tarkasteltiin ja päivitettiin voimassa olevaa asemakaavaa muilta osin tarkastelemalla muun muassa jätevedenpumppaamolle ja venevalkamalle osoitettujen alueiden laajuutta ja sijaintia, kulkuyhteyttä ja venevalkaman pysäköintiä.

Asemakaavaratkaisussa on muodostettu yksi erillispientalon rakennuspaikka (AO). Lisäksi kaavassa on osoitettu Laaksopolun katualue, puistoalue (VP), venesatama/venevalkama (LV, lv-1), yleinen pysäköintialue (LP) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Maanmittaustoimitus:

Kaavaprosessin kanssa yhtä aikaa on ollut vireillä suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuva maanmittaustoimitus (toimitusnro 2024-741723), jonka tarkoituksena on ollut kiinteistöllä 410-405-1-401 Rantala sijaitsevan venevalkamaoikeuden (K41494) ja venevalkamalle johtavan tieoikeuden (K41496/1) lakkauttaminen ja siirtäminen. Toimituksessa esitettiin osallisten toimesta rasiteoikeuksien siirtämistä asemakaavamuutoksen kohteena olevalle kunnan omistamalle kiinteistölle Tyvelänniemi 410-405-1-1270, nk. Jänissaaren venepaikoille. Kunta antoi maanmittaustoimituksessa seuraavan lausunnon: *Kunta ei hyväksy*

rasiteoikeuksien siirtämistä kunnan omistamalle kiinteistölle. Kunta toteaa, että yksityisten venevalkamien pitäminen/perustaminen asemakaava-alueella ei ole tarkoituksenmukaista, ellei sitä ole osoitettu kaavassa. Taajamakuva ja viihtyisien asuinympäristöjen ylläpitämiseksi venepaikat tulee keskittää kunnan ylläpitämiin pienvenesatamiin.

Toimituksessa päätettiin rasiteoikeuksien lakkauttamisesta kiinteistöltä 410-405-1-401 Rantala sekä todettiin, että rasitteen perustaminen asemakaava-alueella kiinteistön 410-405-1-127 Tyvelänniemi alueelle ei ole tarkoituksenmukaista. Toimitus on vielä kesken, koska toimitusinsinööri päätti antaa valitusoikeiden rasiteoikeuksien lakkauttamisesta ja perustamisesta. Päätöksestä on valitettu ja se on käsiteltyssä Maa- ja metsätalouden osastossa (diaarinumero M 25/411).

Lisäksi Laukaan kunnanhallitus on käsitellyt kokouksessaan 1.12.2025 §297 kaavaprosessista irrallista valitusta liittyen Jänissaaren kiinteistöjen venevalkaman ja tierasitteen siirtoesitykseen tontille 410-405-1-1270 sekä asian käsittelyyn ja viranhaltijoiden toimintaan kunnassa.

Oikeudenkäynnin osapuolen esittämät vaatimukset ja niihin annettavat Laukaan kunnan vastineet

1. Ensisijainen vaatimus: Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kumoaa Laukaan kunnanvaltuuston 2.3.2026 § 4 tekemän asemakaavan muutosta koskevan päätöksen kokonaisuudessaan, koska kaavapäätös:
 - ei perustu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään riittävään ja luotettavaan selvitys- ja tietopohjaan eikä asianmukaiseen vaikutusten arviointiin,
 - perustuu virheellisiin ja puutteellisiin tosiseikkoihin,
 - on valmisteltu ja tehty hyvän hallinnon oikeusperiaatteiden, asianosaisten oikeusturvan sekä perusoikeuksien (PL 6, 15 ja 21 §) vastaisesti.

Kunnan vastine:

Laaksopolun asemakaavan muutosta ja kumoamista koskeva hyväksymispäätös tulee pysyttää.

Asemakaavaratkaisu perustuu riittäviin selvityksiin ja ajantasaisiin lähtötietoihin. Työssä on käytetty aiempia aluetta koskevia selvityksiä sekä laadittu tarvittavia uusia selvityksiä ja tarkasteluja suunnittelutyön taustaksi ja tueksi. Alueen pohjakartta on myös ajantasaistettu ennen suunnittelutyön aloittamista ja sitä on tarkennettu prosessin aikana. Myös ajantasaiset kiinteistörekisteriin merkityt tiedot, kuten rasitteet ja käyttöoikeudet on selvitetty kiinteistötietojärjestelmästä suunnittelun alkuvaiheessa.

Asemakaavaratkaisu perustuu riittävään vaikutustenarviointiin.

Asemakaavaprosessin luonnos- ja ehdotusvaiheessa on arvioitu kaavamuutoksen merkittävyys ja laajuus huomioon ottaen vaikutuksia mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja asemakaavan sisältövaatimusten toteutumiseen, luonnonympäristöön ja maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Lisäksi on arvioitu ilmastovaikutuksia, sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia ja ympäristön häiriötekijöitä.

Kaavamuutosalue on pinta-alallisesti pieni ja sijoittuu rakennettuun taajamaympäristöön, joten sen ratkaisun toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia tai muuta merkittävästi alueen maankäyttöä, Mm.

kunnan rakentaman ja ylläpitämän venesataman/venevalkaman (LV) kulku, pysäköinti, laajuus ja käyttö säilyvät lähes ennallaan. Suunnitelmassa LV-alueen eteläpuolella on myös säilytetty mahdollisuus veneiden pitoon ohjeellisen venevalkaman merkinnällä (lv-1).

Asemakaavaprosessi on tehty alueidenkäyttölain ja maankäyttö- ja rakentamisasetuksen säätämällä tavalla.

Kaavahankeen prosessi eteni ja siitä tiedotettiin alueidenkäyttölaissa, maankäyttö- ja rakentamisasetuksessa sekä kunnan tiedottamiskäytännön määräämällä tavalla:

- asemakaavan vireille tulosta ilmoitettu: 8.8.2024
 - OAS nähtävillä 8.–23.8.2024
 - kuulutus paikallislehdessä ja kunnan verkkosivuilla 8.8.2024
- kaavaluonnos MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä: 5.–23.12.2024
 - kuulutus paikallislehdessä ja kunnan verkkosivuilla 5.12.2024
- kaavaehdotus MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä: 25.9.–27.10.2025
 - MRA §27 mukainen tiedottaminen 17.9.2025
 - kuulutus paikallislehdessä ja kunnan verkkosivuilla 25.9.2025
- kuulutus hyväksymisestä 4.3.2026
 - AKL §67 mukainen tiedottaminen 5.3.2026

Valituksen tekijöiden kaavaehdotusvaiheen tiedottamisen osalta on niin ikään toimittu MRA § 27:n mukaisesti. Ulkopaikkakuntalaisten valittajien kiinteistöt eivät sijoitu kaavamuutoksen alueelle eivätkä myöskään rajaudu kaavamuutosalueeseen. Lisäksi kiinteistöille ei ole osoitettu virallista rasiteoikeutta suunnittelualueelle. Näistä syistä kiinteistöjen omistajat eivät kuulu erikseen kirjeitse tiedotettaviin osallisiin, eikä heitä sen vuoksi ole erikseen kirjeitse tiedotettu ehdotuksen nähtävillä asettamisesta. Todettakoon, että valittajat ovat olleet tietoisia kaavaprosessin etenemisestä, koska heiltä on saapunut valmisteluvaiheessa mielipiteet ja kaavaehdotuksesta muistutus. Ehdotuksesta saapuneen muistutuksen johdosta valittajille lähetettiin tiedoksi kunnanvaltuuston hyväksymispäätös valitusosoituksineen.

2. Toissijainen vaatimus: Mikäli hallinto-oikeus ei katso perusteita koko kaavapäätöksen kumoamiselle, valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kumoo kaavapäätöksen siltä osin, kuin asemakaavan muutoksella supistetaan kunnan venesatama- ja venevalkama-alueita siten, että:
 - Jänissaaren saarikiinteistöjen tosiasiallisessa ja vakiintuneessa käytössä ollut venevalkama kaavoitetaan erillispientalorakentamiseen,
 - ilman että kaavassa on osoitettu korvaavaa, toimivaa, esteetöntä ja pysyvää venevalkama-alueita,
 - eikä ole arvioitu ratkaisun vaikutuksia saarikiinteistöjen saavutettavuuteen, venesatama-alueen muihin käyttäjiin ja perusoikeuksien toteutumiseen.

Kunnan vastine:

Laaksopolun asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen tavoitteena on ollut täydentää ja tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta hyödyntäen olemassa olevaa yhdyskuntateknistä verkostoa. Tämä tukee mm. useita valtakunnallisia kestävyystavoitteita, kunnan maankäytön tavoitteita, kustannustehokkuutta ja elinvoimaa.

Yhden uuden erillispientalon rakennuspaikan (AO) lisäksi alueen maankäyttö säilyy pääosin voimassa olevan asemakaavan ja toteutuneen maankäytön mukaisena. Alueella säilyy edelleen kunnan ylläpitämä kulkuyhteys (Laaksopolku) ja venesatama/-valkama. Veneiden pidon käyttöolosuhteita on parannettu korvaamalla voimassa olevan asemakaavan ohjeellinen ajo-yhteys katualue -merkinnällä sekä pysäköintialueella (LP). Myös varsinaisen venevalkama-alueen (LV) eteläpuolella rannassa säilyy edelleen mahdollisuus veneiden säilytykselle, sillä puistoalueen rantaan osoitetaan merkintä ohjeellinen venevalkama (lv-1). Lisäksi aivan kaavamuutosalueen eteläpuolelle sijoittuu jo rakentunut ja käytössä oleva kunnan venevalkama, jonne on osoitettu kulkuyhteys Laaksopolkuun yhdistyvän puistoalueen kautta ajo-1-merkinnällä.

Valittajien nykyisin käyttämät, suulliseen lupaan perustuvat ”Jänissaaren venepaikat” tukeutuvat jo tällä hetkellä samaan kulkuyhteyteen ja pysäköintialueeseen kuin muutkin venesataman/-valkaman käyttäjät. Etäisyys näiltä rakentamattomilta ”Jänissaaren venepaikoilta” rakennettuihin venevalkaman paikkoihin on noin 15–40 metriä. Kaavamuutoksen vaikutus valittajien veneidenpitokäytäntöihin on siten vähäinen. Muutos ei heikennä veneiden säilytystä, kulkemista eikä alueen saavutettavuutta.

3. Täytäntöönpanokieltoa koskeva vaatimus: Valittajat vaativat lisäksi, että hallinto oikeus kieltää kaavapäätöksen täytäntöönpanon siltä osin kuin kaavaratkaisulla käytännössä estetään tai olennaisesti vaikeutetaan Jänissaaren venevalkaman käyttöä, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu. Valitus kohdistuu kaavapäätöksen lainmukaisuuden arviointiin. Valittajat eivät saata hallinto-oikeuden ratkaistavaksi kunnan kaavoituksellista tarkoituksenmukaisuusharkintaa, vaan ne oikeudelliset kysymykset, jotka koskevat kaavapäätöksen valmistelua, sisältöä ja perustuslain, maankäyttö- ja rakennuslain sekä hallintolain noudattamista.

Kunnan vastine:

Laukaan kunta ei ole edistämässä asemakaavaan osittaista täytäntöönpanoa AKL §201 tarkoittamalla tavalla.

Muiltaosin Laukaan kunta lausuu Jänissaaren venepaikka-asiaan seuraavaa:

Laukaan kunnan alueella kiinteistörekisterin pitäjänä toimii Maanmittauslaitos. Näin ollen rasiteoikeuksien perustaminen, muuttaminen, siirtäminen ja lakkauttaminen ei kuulu kunnan toimivaltaan. Kunta ei hae uusien venevalkamarasitteiden perustamista omistamiensa kiinteistöjen alueelle, koska se tarjoaa venesatamapalveluja kuntalaisille laajasti kunnan eri taajamissa ja kyläalueilla. Lisäksi venepaikkojen rasiteoikeuksien perustaminen tai veneiden pidon salliminen maksutta kunnan ranta-alueella johtaisi kuntalaisten eriarvoiseen kohteluun, eikä täyttäisi hyvän hallinnon oikeusperiaatteita.

Kunnan omistamalla kiinteistöllä 410-405-1-1270 Tyvelänniemi ei ole voimassa olevia, maanmittaustoimituksessa vahvistettuja venevalkama- tai tiersiteoikeuksia, eikä tällaisista oikeuksista ole myöskään tehty kirjallista sopimusta. Valittajien ”Jänissaaren venepaikkoja” koskevassa asiassa on voinut olla kyse suullisesta sopimuksesta, mutta sen tarkemmasta sisällöstä ei ole saatavilla tietoa (kirjausta/dokumenttia tms). Kunnan näkemyksen mukaan veneiden pito alueella on voitu sallia tilapäisesti tai toistaiseksi, mutta tällainen salliminen ei ole synnyttänyt pysyvää venevalkama- tai tieoikeutta. Mahdollisen suullisen sopimuksen ei myöskään voida katsoa olevan irtisanomaton. Kunta on sittemmin toteuttanut alueelle kulkuyhteyden sekä venesataman ja -valkaman,

joka tarjoaa mahdollisuuden sekä soutuveneiden että suurempien veneiden säilytykseen.

Yksityisten venevalkamien pitäminen tai perustaminen asemakaava-alueella ei ole tarkoituksenmukaista. Taajamakuva ja viihtyisän asuin ympäristön ylläpitämiseksi venepaikat tulee keskittää kunnan ylläpitämiin pienvenesatamiin. Lisäksi venepaikkojen salliminen maksutta kunnan omistamalla ranta-alueella asettaa kuntalaiset eriarvoiseen asemaan. Tällainen käytäntö ei ole hyvän hallinnon oikeusperiaatteiden mukaista, erityisesti yhdenvertaisen kohtelun, johdonmukaisuuden ja syrjimättömyyden näkökulmasta. Saarikiinteistöille kulkeminen on mahdollista toteuttaa yleisiä teitä/katuja pitkin, kunnan ylläpitämien venesatamien kautta.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Valmistelija	kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, p. 0400 317 759
Jakelu / toimenpiteet	Hämeenlinnan hallinto-oikeus