

## Poikkeamispäätös, rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutos, Saraavesi

Kunnanhallitus 25.05.2026 § 140  
311/10.03.00.02/2026

### Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen

- kolmen (3) loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutokselle kahdeksi (2) pientalon rakennuspaikaksi
- rakennuspaikkojen rakennusoikeudesta siten, että rakennuspaikkakohtaisesti rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 450m<sup>2</sup> ja kerroskorkeus 2/3kii.

Raideliikenteen melu- ja värinähaitan vuoksi I-kerroksiset asuinrakennukset tulee sijoittaa vähintään 100 m etäisyydelle junanradan keskilinjasta ja yhtä kerrosta korkeammat asuinrakennukset 125 m etäisyydelle junanradan keskilinjasta. Asuinrakennuksen perustamistavassa ja rakenteissa tulee huomioida ja mahdollisuuksien mukaan vähentää melun ja värinän johtumista rakenteisiin.

Rakentamisessa tulee noudattaa muilta osin yleiskaavan ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä mm. rakennuksen korkeusasemasta ranta-alueella, ulkomateriaaleista ja värityksestä sekä kasvillisuuden säilyttämisestä.

Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta lukien, jonka aikana rakentamislupaa on haettava.

Päätöksen perustelu: Ottaen huomioon suunnitellun rakentamishankkeen luonne suhteessa voimassa olevan yleiskaavan sisältöön, ympäröivä maankäyttö ja hankkeen arvioitavissa olevat vaikutukset, ei hanke aiheuta rakentamislain 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:
  - päätöksessä on huomioitu yleiskaavassa käytetty rantarakentamisoikeuden mitoittamisperiaatteet. Kolmen vierekkäisen RA-1-rakennuspaikan yhdistäminen kahdeksi asuinpientalon rakennuspaikaksi ei muuta rantarakentamisoikeuden mitoitus- eikä siten vaarana maanomistajien tasapuolista kohtelua.
  - Asuinrakennuspaikat kytkeytyvät asemakaavoituksella ja yleiskaavalla muodostuvaan vakituisen asumisen vyöhykkeeseen liittyen rakennettuun katu- ja infraverkostoon.
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista: Hankkeen rakennuspaikalla ei ole tehty havaintoja luonnonsuojelun kannalta merkittävistä kohteista.
- Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista: Hankealueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä se sijoitu arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle. Rakennuspaikat ovat rakentumattomia.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia: Hankkeen toteutuessa alueelle poikkeamislupamenettelyllä rakentuu kolmen loma-asunnon sijaan kaksi vakituista asuinrakennuspaikkaa, jotka liitetään keskistettyyn vesihuoltoverkostoon ja tieyhteydellä toteutettuun katuverkkoon. Poikkeamislupa ei siten johda merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennushankkeelle on esitetty rakentamislaisissa 57 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen.

Sovelletut säännökset: RakL 57§, RakL 64§, RakL 185§, RakL 79§, RakL 187§, MRA 86§, hallintosäntö 27§

## Päätös

Kunnanjohtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

## Selostus

### Rakennuspaikka

Kiinteistö: 410-409-13-29 Pitkäranta

Pinta-ala: 9,35 ha (ktj)

Osoite: Laajalahdentie, Laukaa

### Yleiskaavat

Alueella on voimassa Kanavareitin rantayleiskaava osa-alue I, joka on vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä 19.1.1995. Yleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu kaksi (2) pientalon rakennuspaikkaa (AP-1) ja kolme (3) loma-asuntojen rakennuspaikat (RA-1). Rakennuspaikat ovat rakentamattomia.

Yleiskaavan määräysten mukaan RA-1-rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000m<sup>2</sup> ja rantaviivaan pituuden 40 m. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään viisi erillistä rakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 k-m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen pinta-ala saa olla 25 m<sup>2</sup>. Saunan etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m ja muiden rakennusten vähintään 30 m.

Kanavareitin rantayleiskaavan osa-alueella I on käytetty kiinteistökohtaisen rantarakennusoikeuden määrittämiseen emä- eli kantatilamitoitusta (leikkausajankohta 19.9.1969). Mitoituksessa loma-asunnon rakennuspaikka (RA) käyttää rakennusoikeutta yhden (1) rakennuspaikan verran. Pientalon rakennuspaikka (AP) käyttää rakennusoikeutta 1,5 rakennuspaikan verran.

### Ympäristöarvot, ympäristöhäiriöt ja vesihuolto

Rakennuspaikoille ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja (laji.fi viranomaisportaali).

Rakennuspaikkojen länsipuolella kulkevan Jyväskylä - Äänekoski rataosan raideliikenteestä aiheutuu jossain määrin melu- ja värinähaittaa. Laajalahden asemakaavaprosessin aikana (vuosina 2012-2013) suoritettiin ratamelu- ja värinäselvitys sen hetkisten liikennemäärien mukaisesti. Melulaskennoista saatiin seuraavat tulokset rakentamisen kannalta olennaisten melun raja-arvojen suhteen:

- Päiväajan 55 dB:n melukäyrä sijaitsee radasta noin 30 m:n päässä ja 45 dB:n melukäyrä noin 170 m:n päässä.
- Yöajan 50 dB:n melukäyrä sijaitsee radasta noin 45 m:n päässä, 45 dB:n melukäyrä noin 100 m:n päässä ja 40 dB:n melukäyrä noin 220 m:n päässä.

Meluselvityksen johtopäätöksenä on, että uutta asutusta ei tulisi sijoittaa 100 metriä lähemmäksi rataa eikä loma-asutusta 220 metriä lähemmäksi rataa.

Rautatietärinän mittaustulosten mukaan rautatietärinän vaikutusalue ulottui tutkimusaikana ja tutkimusaikaisella tavarajunaliikenteellä 50 m...<100 m etäisyydelle raiteesta. Mittaustulosten mukaan värähtelyluokan C mukainen

suojaetäisyysvaatimus (minimietäisyys rakennuksesta lähimpään raiteeseen) asuinrakentamiselle on:

- 75 m, kun kyseessä ovat 1 –kerroksiset pientalot, vahvistuskerroin 1,3 – 1,5
- 125 m, kun kyseessä ovat 1½- ja 2 –kerroksiset pientalot, vahvistuskerroin 2-3

Maaperä alueella on hiekkamoreenia (Mr) (GTK). Hiekkamoreeni on tiivis ja jäykkä maalaji, joka johtaa raideliikenteen aiheuttamaa värinää melko tehokkaasti. Värähtely vaimenee siinä vähemmän kuin pehmeissä maissa, jolloin se voi siirtyä rakennuksiin ja aiheuttaa runkomelua. Hakemuksen asemapiirroksessa esiteyistä rakennuspaikoista pohjoisempi sijoittuu lähimmillään noin 80m päähän radan keskilinjasta.

Alue ei sijoitu vesihuollon toiminta-alueelle.

#### **Rakennushankkeen tiedot**

Kolmen (3) loma-asunnon rakennuspaikan (RA-1) käyttötarkoituksen muutos kahdeksi (2) pientalon rakennuspaikaksi.

- rakennuspaikka 1. (pohjoisempi) pinta-ala noin 5100m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 450m<sup>2</sup> ja kerroskorkeus 2/3kl
- rakennuspaikka 2. pinta-ala noin 5700m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 450m<sup>2</sup> ja kerroskorkeus 2/3kl.

#### **Naapureiden kuuleminen**

Hankkeessa ei ole kuultavia naapureita. Väylävirastolta on pyydetty ja saatu lausunto. Lausunnossaan Väylävirasto toteaa, että rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennuspaikkojen sijainti rautatiemelun ja rautatiestä aiheutuvan värinän vaikutusalueella. Mahdollisesti tarvittavat melu- ja värinätorjuntarakenteet on tehtävä tonitille hakijan toimesta ja kustannuksella. Väylävirasto ei osallistu uuden maanakäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melu- ja värinätorjunnan kustannuksiin.

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

Hanke poikkeaa Kanavareitin rantaosayleiskaavassa kiinteistöille osoitetuista rakennuspaikkojen käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta. Kiinteistöjen alueelle sijoittuu kolme loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA-1), jotka halutaan yhdistää kahdeksi pientalon rakennuspaikaksi.

#### **Hakijan hakemuksessa esittämät perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista**

Kolmen loma-asunnon rakennuspaikan, RA, käyttötarkoituksen muutos kahdeksi omakotitalotontiksi, AP. Hanke poikkeaa yleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Tarkoituksemme on myydä Pitkärannan tilalla neljä omakotitalotonttia. Tonttissuunnitelman on tehnyt konsulttiyhtiö FCG ja asiasta on myös palaverattu Laukaan kunnan viranhaltijoiden kanssa.

Haemme rakennusoikeutta 450 m<sup>2</sup> / rakennuspaikka. Koska kyseessä on rinnetontit niin kerroskorkeudet olisivat 2/3 kl.

Rantaosayleiskaavassa on käytetty mitoitusta, jossa asuinrakennuksen rakennuspaikka vastaa 1½ loma-asunnon rakennuspaikkaa. Täten poikkeaminen ei muuta kantatilan rakennusoikeuden määrää tai mitoitusta. Laajalahden alue on muodostunut pientaloalueeksi asemakaavoituksen myötä. Yleiskaavan mökkitonttien muuttaminen vakituiseen asumiseen täydentää Laajalahden

asuinaluetta, koska vapaa-ajanasunnot eivät "istu" asuntoalueen jatkeena.

Me kustannamme tonteille veden, viemärin, sähkön ja luonnollisesti tien. Myös valokuitukaapeli on nykypäivänä tarkoituksenmukainen.

Hankkeen vaikutukset: Mökkitontit omakotialueen jatkeena eivät sovi kokonaisuuteen.

1. Aiheuttaako hanke haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ei aiheuta
2. Vaikeuttaako hanke luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Ei vaikeuta, pohjoisen puolelle ei tule asutusta.
3. Vaikeuttaako hanke rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Ei vaikeuta vaan on luonnollinen jatke Laajalahden asuntoalueelle.
4. Johtaako hanke vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Ei johda, 250 metriä tietä ja neljä omakotitaloa.

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija Kaavasuunnittelija Anna Haapanen, puh. 050 524 8064

Jakelu / toimenpiteet hakija  
Laukaan kunnan rakennusvalvonta  
Lupa- ja valvontavirasto