

# Äijälän kylän maankäytön kehittäminen ja rakentamisen periaatteet ranta- ja kyläalueilla



Äijälä 14.4.2018

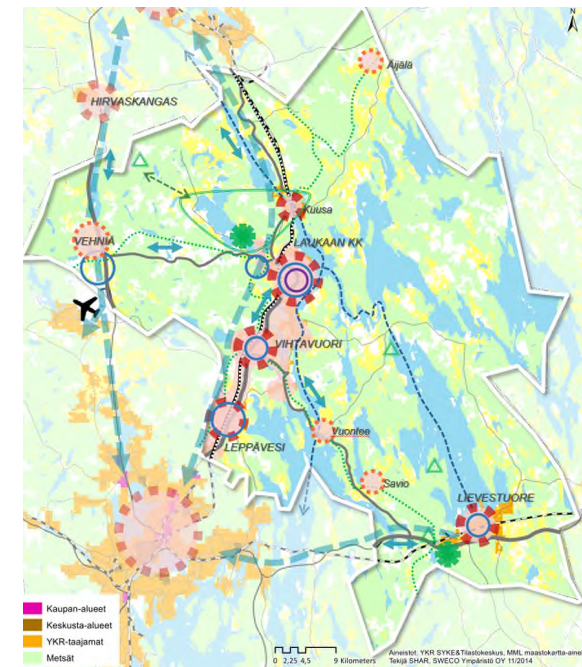
Mari Holmstedt  
kaavoitusjohtaja

# Laukaan kylien kehittäminen

## Uusi kuntastrategiaehdotus 2021; Laukaa – sydäntä ja elinvoimaa

- ”Kehitämme viihtyisän kaupunkimaisen ja maalaismaisen asumisen olosuhteita ja teemme ratkaisuja kestäväen kehityksen periaatteella.”
  - Valtuustossa hyväksyttävänä 23.4.2018
- **Koko kunnan kattava maankäytön rakennemalli 2040**
  - Laukaa tavoittelee vahvaa kasvua ”Laukaan näköisesti” ja maaseutumaisesti eli kehittämällä erilaisia taajamia ja sitä tukevaa kylien verkostoa.
  - Rakennemallin kyläprofilointi;
    - Kylät kiinnostavat asuinpaikkana ja kylien väkimäärä Laukaassa on ollut kasvussa
    - Uutta asumista pyritään ohjaamaan kyläalueelle palvelujen kannalta edullisesti
  - Rakennemallissa on osoitettu viisi kasvavaa kylää; Kuusa, Äijälä, Savio, Vuontee ja Vehniä
    - Kyläalueille pyritään ohjaamaan asumista tukemaan palveluita, estämään yhdyskuntarakenteen hajautumista sekä metsä- ja virkistysalueiden pirstoutumista.

Rakennemalliaineisto: <http://paikkatieto.airix.fi/tietopankki/laukaa/>

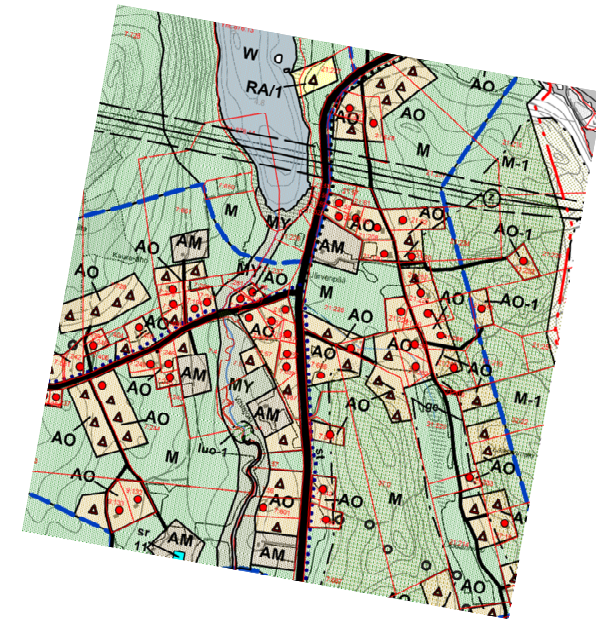


# Toimenpiteet kasvavien kylien maankäytön kehittämiseksi

Rakennemallissa osoitettuja kasvavien kylien maankäyttöä on selvitetty ja kehitetty

- kyläyleiskaavoilla
  - Kuusa kylän yleiskaava (hyväksytty 12/2001)
  - Vehniän eteläosan yleiskaava (hyväksytty 12/2017)
  - Vehniän pohjoisosan yleiskaava (vireillä)
  - lisäksi kyläyleiskaavat seuraavilla kylillä
    - Leppävesi - Vihtasilta (5/2014)
    - Kuhaniemi – Tarvaala (9/2010)
- kyläselvityksillä
  - Savion ja Vuonteen kyläselvitys (2017)
  - Äijälän kyläselvitys (2019?)

Uudistuva rakennusjärjestys ohjaa osaltaan kylä- ja haja-alueiden rakentamista.



# Äijälän kylän kehittäminen

- Rakentamisen paine vähäinen
  - ei tarvetta kaavoitukselle
  - rakennuspaikat voidaan ratkaista poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuin
- Kyläkeskuksen alueelle on mahdollista tehdä kyläselvitys yhteistyössä kyläläisten kanssa, joka on
  - käytössä valmistumisen jälkeen saman tien
    - ei käsitellä luottamuselimissä
    - **ei oikeusvaikutuksia**
  - Apuna poikkeamis- ja suunnittelutarveharkinnassa
    - suunnittelutarveharkinnan taustalla rakennusoikeuden mitoittaminen (=rakennuspaikkojen määrä) maanomistajia tasapuolisesti kohdellen
    - rakentamisen mahdollisuus ratkaistaan tapauskohtaisesti → täysi varmuus rakennuspaikasta vasta poikkeamis- / suunnittelutarveratkaisun lainvoimistuttua.
- Poikkeamisharkintaa tueksi Kutemaisen ja Uuraisen ranta-alueiden rakennusoikeudet on jo mitoitettu



Ennen kyläselvityksen laatimispäätöstä tulee esim. kyselyllä selvittää mm.

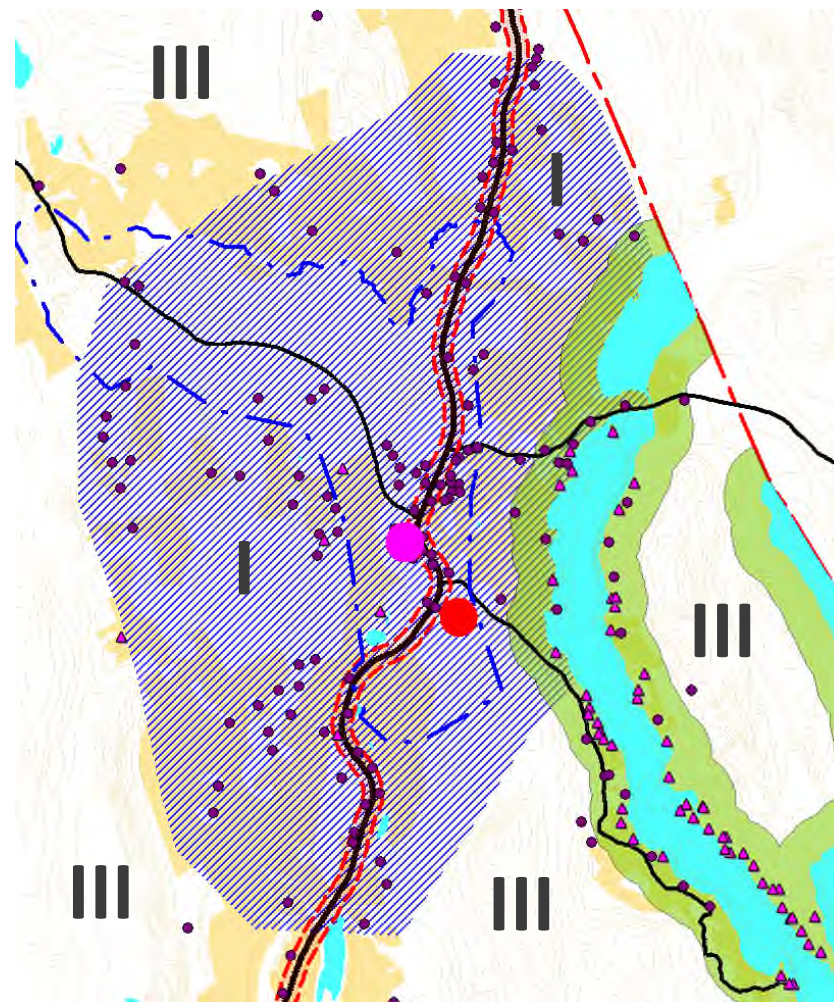
- alueen rakentamispainetta
- kylän kehittämisen tavoitteita ja toiveita
- maanomistajien halukkuus myydä tontteja

# Rakentamisen mitoitusvyöhykkeet

- Ranta-alueet
  - Uuraisen mitoituslukuna on 5 rakennuspaikka / muunnettu rantaviivakilometri
- Kyläkeskuksen alue
  - Vyöhyke I; rakennemallin mukaiset kasvavat kylät (Äijälä, Vehniä, Kuusa, Vuontee, Savio). Kouluetäisyys alle 3 km tai koulukuljetuksen piirissä olevat alueet.
- Kyläkeskuksen ulkopuolinen alue
  - Vyöhyke III; syrjäisemmät alueet sekä alueet, jotka ovat mahdollisia taajaman laajenemissuuntia.

Rakennusjärjestyksessä määritelty mitoitus

Mitoitusvyöhyke	Rakennuspaikkojen lukumäärä				
	1 paikkaa	2 paikkaa	3 paikkaa	4 paikkaa	5 paikkaa
I	0,5–2 ha	2-4 ha	4-10 ha	10-20ha	>20 ha
III	2-10 ha	10-25 ha	25-30 ha	>50	



# Miten ”kuivalle maalle” on mahdollista muodostaa uusi rakennuspaikka?

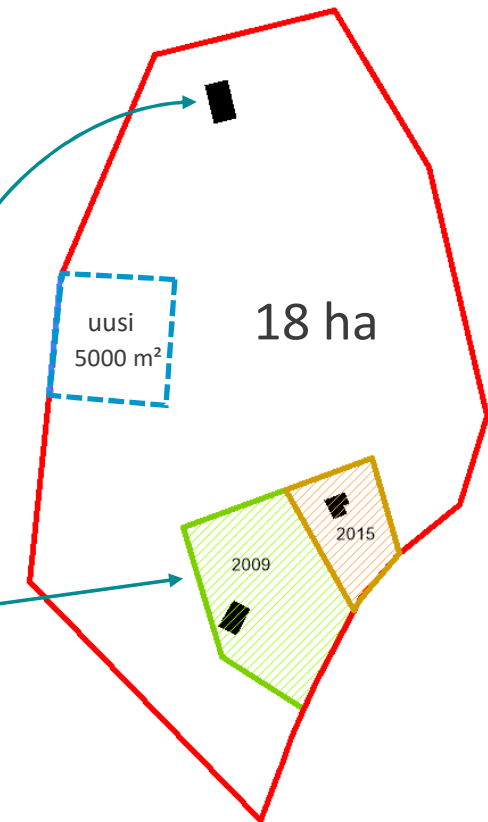


- Suunnittelutarvemenettely
  - uudistuvassa rakennusjärjestyksessä tullaan määrittelemään mitoitusperusteet rakennusoikeuden muodostumiselle.
  - rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu kantatilan pinta-alaan.
    - Kantatila tarkoittaa 1.1.2000 ollutta kiinteistöä
    - Mitoituksessa huomioidaan tämän jälkeen muodostetut rakennuspaikat
  - voidaan ratkaista koko kantatilan rakennusoikeus
- Toimivalta lupalautakunnalla

## Esimerkki:

### Kuivan maan rakennuspaikkojen mitoittaminen pinta-alaperusteisesti:

- Kiinteistö sijoittuu kyläkeskuksen alueelle, rakennusjärjestysehdotuksessa esitetylle mitoitusvyöhykkeelle I (Äijälän kyläkeskus)
  - Emä- eli kantatilan pinta-ala 18ha → rakennuspaikkoja muodostuu 4
  - kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus, joka käyttää yhden rakennuspaikan
  - kiinteistöstä muodostettu 1.1.2000 jälkeen kaksi rakennuspaikkaa → jäljellä yksi rakentamaton rakennuspaikka

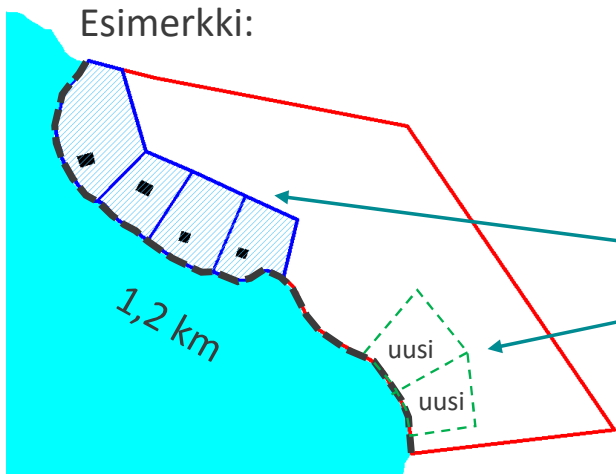


# Miten **ranta-alueelle** on mahdollista muodostaa uusi rakennuspaikka?



- Poikkeamislupamenettely
  - maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi käytetään nk. emätilaperiaatetta ranta-alueella 1.7.1959 olemassa ollut tila
  - rantarakennuspaikkojen lukumäärää laskettaessa mitoitusnormina käytetään ”rakennuspaikkojen lukumäärä / muunnettu rantakilometri”.
  - huomioidaan emätilan jo käyttämä rakennusoikeus
  - Uuraisten ja Kutemaisen mitoitus on tehty poikkeamislupaharkintaa varten
  - poikkeamismenettelyllä ei voida rantarakennusoikeutta täysimääräisesti osoittaa → maanomistajalla on mahdollisuus ratkaista koko rakennusoikeus laatimalla alueelleen ranta-asemakaava.
- Toimivalta poikkeamisluvissa lupalautakunnalla

Esimerkki:

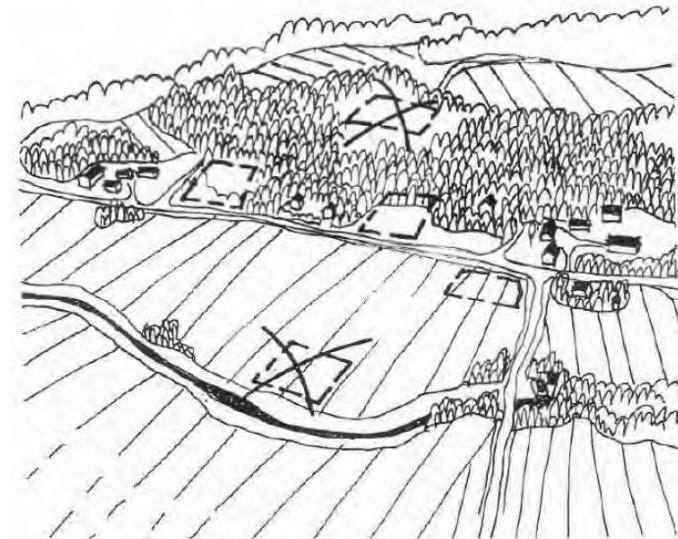
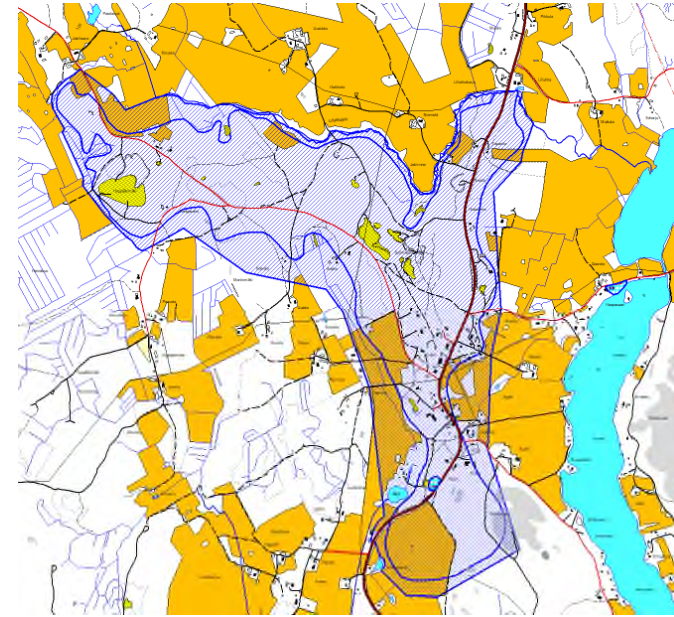


**Ranta-alueen rakennuspaikkojen mitoittaminen muunnetun rantaviivan periaatteella:**

- Kiinteistö ranta-alueelle, jossa mitoituslukuna on 5 rakennuspaikka / muunnettu rantaviivakilometri
- Emätilan muunnettu rantaviiva 1,2 km → rakennuspaikkoja muodostuu  $(1,2 \times 5 =) 6$ 
  - kiinteistöstä muodostettu 1.7.1959 jälkeen neljä rantarakennuspaikka
  - jäljellä kaksi rakentamaton rantarakennuspaikka
  - poikkeamislupamenettelyllä ei voida koko rakennuspaikkamäärää myöntää
  - kaavallinen suunnitteluvara

# Huomioitavat asiat rakennuspaikkaa valittaessa

- Mitoituksen myötä syntyy rakennusoikeutta
- I-luokan pohjavesialue
  - Jätevesijärjestelmät; liityttävä järjestettyyn vesihuoltoon / johdettava vedet pohjavesialueen ulkopuolelle / kerättävä jätevedet umpisäiliöön
  - Maa- ja kalliolämpö; ei tule rakentaa pohjaveden muodostumisalueelle
  - Öljysäiliöt; sijoitettava maan päälle ja varustaa hyväksytyin suojauskeinoin.
- Peltomaisema
  - Uusia rakennuspaikkoja ei saa sijoittaa avoimille peltoaukeille vaan pellon ja metsän rajalle, puustoiselle alueelle
  - Avoimessa maisemassa rakennukset tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien viereen
  - Rakennuspaikka tulee maisemoida kasvillisuudella.
- Tien melualue
  - St 637 min. 40 m tien keskilinjasta
- Rakennuspaikan koko
  - Vakituksen asuinrakennuspaikan koko min. 5000 m<sup>2</sup>
    - Jos liitytään keskistettyyn vesiverkkoon min. 2000 m<sup>2</sup>
  - Lomarakennuspaikka min. 3000m<sup>2</sup>







# Maankäytön yhteystiedot

Mari Holmstedt  
Kaavoitusjohtaja  
p. 0400 317 759  
mari.holmstedt@laukaa.fi

Outi Toikkanen  
kaavasuunnittelija  
p. 050 568 7206  
outi.toikkanen@laukaa.fi

Käyntiosoite: Laukaantie 14, Laukaa (3 krs.)

# Kiitos

Laukaa on maaseutumainen ja elinvoimainen n. 19 000 asukkaan kasvukunta Jyväskylän seudulla. Laukaassa on monipuoliset asumismahdollisuudet, toimivat palvelut, korkea osaamista ja monipuolista yrittäjyyttä.



0400 317759



@LaukaanKunta



mari.holmstedt@laukaa.fi



facebook.com/laukaankunta



laukaa.fi



Laukaan kunta



Laukaan kunta, Laukaantie 14, PL 6, 41341 Laukaa

Pinta-ala:



**825,45 km<sup>2</sup>**

Rantaviivaa:



**680 km**

Asukasluku:



**18 970**

31.12.2016