

Sijoittamislupapäätös

LuYmjaos 14.01.2026 § 8
209/10.03.00/2025

Valmistelija rakennustarkastaja Risto Salonen, p. 040 358 0013 ja palvelusuunnittelija Minna Siltala, p. 040 683 4600

Hakemus

Sijoittamislupaa haetaan kiinteistöstä 850-405-3-380 lohkottavalle noin 1,14 ha kokoiselle määräalalle osoitteessa Talasniementie 8, 41660 Toivakka. Määräalalle on tarkoitus rakentaa asuinrakennus (210 k-m²) ja talousrakennus (80 k-m²). Hakemus kohdistuu alueidenkäyttölain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Lähtökohtatiedot

Kiinteistö ja siitä lohkottavaksi suunniteltu määräala sijaitsevat noin 4,7 kilometriä Viisarimäentieltä Jyväskylätietä Jyväskylän suuntaan. Kiinteistö on kooltaan noin 25,2 ha ja voimassaolevassa yleiskaavassa (VT4 osayleiskaava, hyväksytty kvalt 12.4.2021 § 17. Voimaantulo 27.5.2021) kiinteistöllä on M/AP -kaavamerkintä. M/AP: Maa- metsätalous/pientalovaltainen asuntoalue. Ohjeellinen alueen osa, joka soveltuu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joka alustavasti täyttää MRL 137.1 mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Alueella rakennettaessa tulee noudattaa yleiskaavan AP-aluetta koskevia määräyksiä.

Rakentamislain mukaan suunnittelutarvealueiksi määritellyillä alueilla rakentamisen edellytykset tulee tutkia lain 46 §:n mukaisesti eli Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

Rakennuspaikalla ei sijaitse ennestään rakennuksia. Myönteisen sijoittamislupapäätöksen myötä määräalalle rakennettaisiin 210 k-m² kokoinen asuinrakennus ja siihen liittyvä 80 k-m² kokoinen talousrakennus. Suunniteltu hanke sijoittuu olemassa olevien AP-rakennuspaikoista itään nähden ja Jyväskylätien länsipuolelle.

Kiinteistöllä on rakentamista ohjaava yleiskaava (VT4 osayleiskaava, hyväksytty kvalt 12.4.2021 § 17. Voimaantulo 27.5.2021). Keski-Suomen maakuntakaava 2040:ssä kiinteistön alueelle ei kohdistu erityisiä maankäytöllisiä määräyksiä. Toivakan kunnan rakennusjärjestyksen viidennessä luvussa on määrätty rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella.

Kaavan laatineen Tuomo Järvisen selvitys:

"M/AP - merkintä osoittaa ohjeellisen alueen osan, joka soveltuu sekä maa- ja metsätalouden harjoittamiseen että pientalovaltaiseen asuinrakentamiseen.

Alue on yleispiirteisen yleiskaavan mukaista suunnittelutarvealuetta (MRL 16 §), joten rakentaminen edellyttää tapauskohtaista harkintaa MRL 137 §:n mukaisessa suunnittelutarveratkaisussa.

Yleiskaava on laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) voimassa ollessa. Vuoden 2025 alusta MRL korvautui kahdella erillisellä lailla: Alueidenkäyttölalla (AKL) ja Rakentamislalla (RakL). Tämä ei muuta VT4 yleiskaavan oikeusvaikutuksia, vaan sen määräykset ovat edelleen voimassa sellaisinaan. Kaavassa olevat viittaukset MRL:n tulee kuitenkin tulkita uusien lakien mukaisesti:

- Kaavoitusta ja alueiden käytön suunnittelua koskevat viittaukset tarkoittavat nyt Alueidenkäyttölakia (AKL).
- Rakentamista ja lupamenettelyjä koskevat viittaukset, kuten MRL 137 § (suunnittelutarvealueen rakennuslupan edellytykset), viittaavat jatkossa Rakentamislakiin (RakL).

M/AP-alueiden kohdalla tämä tarkoittaa, että MRL 137 §:ään perustunut suunnittelutarveratkaisu on korvattu Rakentamislain mukaisella sijoittamislupamenettelyllä (45 ja 46 §), jossa arvioidaan samat edellytykset kuin aiemmin suunnittelutarveratkaisussa.

Merkinnän tarkoitus ja tulkinta

Merkinnän taustalla oli halu säilyttää alue metsätalouskäyttöön soveltuvana ja Metsälain piirissä, mutta samalla mahdollistaa pientalorakentaminen tarkoituksenmukaisille paikoille.

Merkintä ei anna suoraan rakennusoikeutta, mutta tukee myönteistä suunnittelutarveratkaisua.

Suunnittelutarveratkaisu tarvitaan.

Yleiskaavamerkintä auttaa prosessia siten, että RakL 46 § sijoittamisen edellytysten on arvioitu yleiskaavaa laadittaessa täyttyvän.

Suunnittelutarveharkinnassa voidaan todeta suoraan, että rakentaminen ei ole kaavan kanssa ristiriidassa.

Yleiskaavan ajantasaisuus tulee suunnittelutarveratkaisua tehtäessä kuitenkin tarkistettavaksi ja tarkistaa RakL 46 § ehdot.

Rakentamisen periaatteet

Mikäli rakentaminen katsotaan mahdolliseksi, tulee noudattaa yleiskaavan AP- aluetta koskevia määräyksiä:

- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, lisäksi sauna- ja talousrakennuksia.
- Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m².
- Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3 000 m², jos se liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon, ja 5 000 m², jos liitintä ei ole.
- Alueelle saa sijoittaa myös pienimuotoista palvelu- ja elinkeinotoimintaa, joka soveltuu mittakaavaltaan ja vaikutuksiltaan ympäristöön.

Yhteenveto

Alue on ensisijaisesti maa- ja metsätalouskäytössä, mutta yleiskaavan laadinnan yhteydessä on arvioitu sen soveltuvan myös pientalovaltaiselle asumiselle.

Rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisulla, jossa arvioidaan MRL 137 §:n mukaiset edellytykset (viittaus tulkitaan Rakentamislain 751/2023

voimaantulon jälkeen koskemaan Rakentamislain 46 §:ää sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella).

Mikäli lupa rakentamiselle myönnetään, rakentamisen tulee noudattaa AP-alueiden määräyksiä.”

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu (MRA 86 §). Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Suunnittelutarve

Hakemus kohdistuu alueidenkäyttölain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Rakentamislaki 46 §:

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

1. ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
2. ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
3. on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:

1. olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
2. olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
3. rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
4. asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Rakentamislaki 45 §:

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

1. rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
2. rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
3. rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitetulle lentoesteluvalle;
4. rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
5. rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

6. vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
7. teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
8. rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
9. rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
10. rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Päätösehdotuksen perustelut

Hanke on puollettavissa. Suunniteltu rakentaminen ei ole kaavan kanssa ristiriidassa. Esitetty määräala soveltuu kokonsa ja sijaintinsa puolesta rakennuspaikaksi. Kyseisellä alueella ei ole vireillä olevaa kaavoitusta, joten hanke ei vaikeuta kaavan laatimista. Hanke ei myöskään johda merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot eivät vaarannu. Hanke on myös sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta. Hanke siten täyttää rakentamislain 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 46 §, 45 §

Alueidenkäyttölaki 16 §

Rakennusjärjestys Luku 5 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella
Toivakan kunta Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä sekä muista tehtävistä suoritettavat maksu 1.1.2022 alkaen

Jatkotoimenpiteet

Sijoittamislupapäätös on voimassa yhden vuoden siitä, kun päätös on saanut lainvoiman.

Sijoittamislupaa vastaavaa rakentamislupaa haetaan asianomaiselta lupaviranomaiselta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Lupaa voidaan hakea jo ennen sijoittamislupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Sijoittamislupapäätöksen lainvoimaisuustodistuksen saa lähettämällä päätöksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamoon ja pyytämällä lainvoimaisuusmerkinnän tekemistä. Lähetysosoite on sama kuin valitusosoituksen lähetysosoite.

Toimivalta

Hallintosääntö 28 §

Liitteet

Asemapiirros, sijaintikartta, ote kaavakartasta

Esittelijä

Päätösehdotus Lupa- ja ympäristöjaosto päättää myöntää haetun sijoittamisluvan.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

Hakija
Keski-Suomen elinvoimakeskus

Tiedoksianto asianosaisille

Tiedoksianto sähköisesti
Päivämäärä:
Vastaanottajat: Hakija

Päätöksen julkaisemispäivämäärä

21.1.2026

Muutoksenhaku

Tämä päätös on julkaistu yllämainittuna kuulutuspäivänä.

Hallintovalitus sijoittamisluvasta

Valitusoikeus

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

1. viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
2. sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
4. kunnalla;
5. naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
6. museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta sekä
7. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen virka-ajan päättymistä klo 16.15 mennessä.

Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

Puhelin 029 56 42200 (vaihe)

Telefax 029 56 42269

Sähköposti hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;

2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinlaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta.