

Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-460-2-365

KH 21.08.2023 § 199
519/10.03.00.01/2023

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus: Hakemuksen mukainen kiinteistö 992-460-2-365 (Lapinkankaanranta) sijaitsee Äänekosken Liimattalassa *Keitele* -vesistön rannalla. Kiinteistö on kooltaan 9,34 ha. Kiinteistöllä oleva rakennuskanta, asuinrakennus ja talousrakennukset sijoittuvat Liimattalantien välittömään läheisyyteen. Kiinteistöstä suuri osa on tukikelpoista peltoa. Hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla, kiinteistön kaakkoisrajalla ei sijaitse rakennuksia. Rantakaistaleella ollut saunarakennus paloi kesällä 2023. Rakennuspaikka sijoittuu noin 280 metrin etäisyydelle tilalla olevista päärakennuksista. Loma-asunnon rakennuspaikkaa ei ole lohkottu omaksi kiinteistöksi.

Hakijan tavoitteena on rakentaa vuonna 1997 rakennusluvan saaneen, 8.7.2023 tulipalossa tuhoutuneen saunarakennuksen tilalle uusi, hyödyntäen jäljelle jääneet perustukset. Rakennus sijoittuu 5 metrin etäisyydelle rannasta. Kiinteistö on hakijoiden omistuksessa.

Rakennuspaikalle johtaa kulkuyhteys hakijan omistaman tilan läpi.

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa Äänekosken rantayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.3.2013 ja tullut voimaan vuonna 2014. Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana ja yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitetulla ranta-alueella (RA-, A- ja A / RA-alueilla sekä s-kohteissa).

Kaavassa kiinteistölle on hakemuksen mukaiselle paikalle osoitettu loma-asuntoalue -merkintä (RA), jonka määräys; Alue on tarkoitettu loma-asumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 250 m². Alle 1500 m²:n rakennuspaikalla rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Hakemuksen mukaista rakennuspaikkaa koskee lisäksi seuraavat yleismääräykset:

1. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Vesihuollon toiminta-alueella rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn vesijohto- ja viemäriverkkoon. Ellei liittäminen ole mahdollista, tulee ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettun rakennuspaikan pinta-alan olla vähintään 5000 m². Kaavassa osoitettujen rakennuslain aikana muodostettujen rakennuspaikkojen tulee olla kooltaan vähintään 2000 m². Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

2. Vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m.
3. Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta määräytyy kerrosalan mukaisesti siten, että: -kerrosalaltaan enintään 80 m²:n suuruisen rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 30 metriä -kerrosalaltaan yli 80 m²:n suuruisen rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 60 metriä.
4. Yhden kerrosalaltaan enintään 25 m²:n saunarakennuksen ja pohjapinta-alaltaan enintään 10 m²:n huvimajan, katoksen tai kesäkeittiön saa sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
5. Rakennettaessa vähintään 100 m muunnettua rantaviivaa käsittävälle rakennuspaikalle, saa rakennuspaikalle rakentaa kaksi yksiasuntoista kerrosalaltaan enintään 80 m²:n asuinrakennusta ja talousrakennuksia. Tällaista rakennuspaikkaa ei saa lohkomalla muodostaa useammaksi tilaksi.
6. Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi myöntää rakennuksen sijoittamista koskevasta määräyksestä poikkeuksen, ellei rakennusta voida rakennuspaikan maasto-olosuhteista tai muodosta johtuen sijoittaa kaavamääräyksen mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta.
7. Rakentaminen tulee sovittaa mahdollisimman hyvin olemassa oleviin maaston muotoihin. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja puuston osalta vain harventaminen on sallittua. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa kaataa.
8. Rakentajan on huolehdittava siitä, että yleisten teiden läheisyyteen rakennettaessa meluolosuhteet on tarkemmin selvitetty ja etteivät sallitun melutason ohjearvot ylity.
9. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen.

Tarkemmin rakentamista ohjaa Äänekosken kaupungin rakennusjärjestys. *Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen tai muuttamiseen tarvitaan toimenpidelupa. Ranta-alueilla WC-vedet on johdettava tiiviiseen syöpymättömään pullokaivoon, jos kaavassa niin määrätään taikka jos asetuksen mukaista käsittelyä ei voida järjestää vähintään 150 metrin päässä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Muiden talousjätevesien käsittelypaikka saa olla 30 metriä ja saunavesien käsittelypaikka 15 metriä em. rantaviivasta, jos käsittely on mahdollisuus järjestää talousjätevesiasetuksen ja ympäristönsuojelumääräysten puhdistamisvaatimusten mukaisesti.*

Vähäiset pesuvedet saadaan johtaa maahan ympäristönsuojelulaissa säädetyn edellytyksin.

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n määräyksestä yleiskaavan toteuttamisesta (yleiskaavan määräyksistä poikkeaminen). Haetaan poikkeamista yleiskaavassa määrätystä vähimmäisetäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja rakennuksen koosta. Poikkeamisen toimivalta kuuluu Äänekosken kaupunginhallitukselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaisesti

Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:

"Haetaan poikkeuslupaa 8.7.2023 tulipalossa tuhoutuneen vuonna 1997 rakennetun kesämökin uudelleenrakentamiselle. Uusi mökki tarkoitus rakentaa vanhoille perustuksille niitä hyödyntäen. Ei isompaa eikä pienempää."

"Poiketaan rantaosayleiskaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä (sallittu 25 m²) ja etäisyydestä rantaviivaan. Rakennuksen yläpuolella on tukikelpoista viljelyksessä olevaa peltoa. Tästä syystä vanha rakennuksen paikka on luontevin vaihtoehto myös uudelle rakennukselle."

"Rakentamatta jättäminen vaikuttaa ympäristöön enemmän, kuin uuden rakentaminen."

Naapurin kuuleminen ja lausunnot: Hakija on kuullut rakennuspaikan naapurit maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kaavoituspäällikön ehdotus: Ottaen huomioon suunnitellun toiminnan luonne suhteessa voimassa olevan yleiskaavan sisältöön, alueen aikaisempi rakentaminen ja toiminnan arvioitavissa olevat vaikutukset, ei toiminnan ole katsottava aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- *Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.* Kiinteistölle on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka. Rakennuspaikka muodostuu peltoalueesta ja noin 18 metriä leveästä puustoisesta rantakaistaleesta. Peltoalueet ovat tukikelpoisessa viljelyksessä olevaa peltoa. Vuonna 1997 myönnetyn rakennusluvan mukainen saunarakennus sijoittui loma-asunnon rakennuspaikan puustoiselle rantakaistaleelle, jolloin peltoalue säilyi viljelyskäytössä. Jotta peltoalueita voidaan edelleen hyödyntää viljelyskäytössä, joudutaan rakennuksen etäisyydestä rantaviivaan poikkeamaan. Koska peltoalueet ovat viljelyskäytössä, voi yleiskaavan mukaiselle loma-asunnon rakennuspaikalle toteuttaa varsinaisen kaavan mukaisen loma-asunnon vasta viljelytoiminnan päättymisen jälkeen. Poikkeaminen rakennuksen etäisyydestä rantaviivasta ja rakennuksen koosta on perusteltu.
- *Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.* Rantayleiskaavassa ei kiinteistölle tai sen välittömään

läheisyyteen ole osoitettu luonnonsuojelun kannalta merkittäviä kohteita.

- *Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.* Hankealueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.
- *Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.* Rakennuspaikalle on olemassa oleva kulkuyhteys tilan läpi. Rakennus korvaa kesällä 2023 palaneen rakennuksen hyödyntäen tehtyjä perustuksia. Rakennus on kooltaan palaneen rakennuksen kokoinen. Vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset. Jätevesijärjestelmästä tulee esittää suunnitelmat määräysten mukaisesti rakennuslupaa haettaessa.

Hankkeelle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; *lähiympäristön maankäytön toimintaedellytysten turvaaminen.*

Sovelletut säännökset:

MRL 43§, MRL 171§, MRL 173§, MRL 174§, MRL 145§, MRA 86§
Hallintosääntö 22 §

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus hyväksyy hakemuksen mukaisen kiinteistöä 992-460-2-365 koskevan poikkeamishakemuksen. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen ominaispiirteet rakennustavassa, materiaaleissa ja värityksessä. Rakennuslupaa haettaessa, on asemapiirustus tehtävä nykypäivän vaatimustasoon.</p> <p>Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä kaksi vuotta. Tänä aikana on haettava rakennus- tai toimenpidelupa. Lupa on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta ennen minkäänlaiseen toimenpiteeseen ryhtymistä.</p> <p>Poikkeamispäätöksen suoritemaksu on 560 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.8.2023.</p>
Päätös	Hyväksyttiin.
