

Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-462-9-40

KH 06.11.2023 § 416
643/10.03.00.01/2023

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus: Hakemuksen mukainen kiinteistö 992-462-9-40 (Marinranta) sijaitsee Sumiaisissa *Sumiainen* -vesistön rannalla. 28.3.1979 lohkottu kiinteistö on kooltaan 2000 m². Kiinteistöllä sijaitsee 60 k-m² suuruinen loma-asunto ja 33 k-m² suuruinen talousrakennus. Etäisyyttä Sumiaisten kylätaajamaan on 5 km.

Hakijoilla on tavoitteena muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus pysyvään asumiseen. Kiinteistö on hakijoiden omistuksessa.

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa *Sumiaisten rantaosayleiskaava*, joka on hyväksytty Äänekosken kaupunginvaltuustossa 5.10.2009. 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 osoitettu loma-asuntoalue -merkintä (RA), jonka määräys; *Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla on enintään 250 k-m², kuitenkin alle 1500 m²:n rakennuspaikalle rakennusoikeus on 10% rakennuspaikan pinta-alasta. Numero X osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.*

Hakemuksen mukaista rakennuspaikkaa koskee lisäksi seuraavat yleismääräykset:

- 1. Rakennuspaikan pinta-alan on oltavavähintään 3000 m². Vesihuoltolaitoksen 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 etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Yhden enintään 25 k-m²:n talousrakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta.*

4. *Rakennettaessa lähemmäksi kuin 60 m rantaviivasta saa rakennuspaikalle rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 80 k-m²:n asuinrakennuksen ja kolme talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 70 m².*
5. *Rakennettaessa vähintään 60 m etäisyydelle rantaviivasta saa rakennuspaikalle rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja kolme talousrakennusta.*
6. *Rakennettaessa vähintään 100 m muunnettua rantaviivaa käsittävälle rakennuspaikalle saa rakennuspaikalle rakentaa kaksi yksiasuntoista enintään 80 m²:n asuinrakennusta ja kolme talousrakennusta. Tällaista rakennuspaikkaa ei saa lohkomalla muodostaa useammaksi tilaksi.*
7. *Rakentaminen tulee sovittaa mahdollisimman hyvin olemassa oleviin maaston muotoihin. Rakennuspaikan kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.*
8. *Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi myöntää rakennuksen sijoittamista koskevasta määräyksestä poikkeuksen, ellei rakennusta voida rakennuspaikan maasto-olosuhteista tai muodosta johtuen sijoittaa kaavamääräyksen mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta.*

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 säädetyin edellytyksin.

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n määräyksestä yleiskaavan toteuttamisesta (yleiskaavan määräyksistä poikkeaminen). Haetaan poikkeamista yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituserkinnästä. Poikkeamisen toimivalta kuuluu Äänekosken kaupunginhallitukselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaisesti.

Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:
”Haetaan poikkeamista rantayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. RA -alueella sijaitseva loma-asunto halutaan muuttaa omakotitaloksi. Lähistöllä sijaitsee muitakin vakituksessa asuinkäytössä olevia kiinteistöjä. Kiinteistö liitetty vesiosuuskunnan verkostoon sekä rajoittuu tiekunnan yksityistiehen. Ei erityisiä

vaikutuksia ympäristöön. Etäisyys Sumiaisten palveluihin noin 5 km. Rakennus rakennettu vuonna 2010 ja soveltuvaksi ympärivuotiseen käyttöön. Jätevedet menevät pullokaivoon.”

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.* Kiinteistö on muodostettu rakennuslain aikana vuonna 1979, jolloin rakennuspaikan koko voi kaavan yleismääräyksen mukaisesti olla 2000 m². Aivan hakemuksen mukaisen kiinteistön välittömässä läheisyydessä on kaavan mukaisia pysyvän asumisen rakennuspaikkoja. Tältä osin voidaan katsoa, ettei poikkeamishakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos vaikeuta osayleiskaavan toteuttamista, joka on laadittu ympärivuotista asumistakin mahdollistavana kaavana. Hakemuksen mukainen kiinteistö sijoittuu Sumiaisten kylätaajamarakenteeseen.
- *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 muinaisjäänneksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.
- *Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.* Rakennuspaikalle on olemassa oleva kulkuyhteys. Rakennus on liitetty vesiosuuskunnan verkostoon ja jätevedet ohjattu pullokaivoon.

Hankkeelle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; Sumiaisten rantayleiskaavassa on ratkaistu pysyvän asumisen rakennuspaikkojen sijoittumista hakemuksen mukaisen kiinteistön välittömään läheisyyteen. Voidaan todeta, että kiinteistöt muodostavat yhtenäistä kokonaisuutta tukeutuen Sumiaisten kylätaajaman palvelurakenteeseen.

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 Kaupunginhallitus hyväksyy hakemuksen mukaisen kiinteistöä 992-462-9-40 koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä kaksi vuotta. Tänä aikana on haettava rakennus- tai toimenpidelupa. Lupa on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta ennen minkäänlaiseen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Poikkeamispäätöksen suoritemaksu on 560 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 9.11.2023.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -