

Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-461-3-10

KH 15.01.2024 § 12
25/10.03.00.01/2024

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus: Hakemuksen mukainen kiinteistö 992-461-3-10 (Jakinranta) sijaitsee Raikkouksen kylässä Parkkirannantien varrella vesistön rannalla. Kiinteistö on kooltaan 0,5005 ha. Rakennuspaikalla sijaitsee vapaa-ajan asunto (75 k-m²) ja pieni liiteri. Rakennuspaikan etäisyys Konginkankaan keskustan palveluihin, lähimpään päiväkotiin ja alakouluun on noin 10 kilometriä. Lähimpään yläkouluun matkaa on noin 33 kilometriä. Rakennuspaikka rajoittuu tiehen ja sille on olemassa oleva tienkäyttöoikeus. Jätevedet johdetaan Jita Kombi -järjestelmään, josta harmaat vedet imeytetään.

Hakijoilla on tavoitteena muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus pysyvään asumiseen. Hakijat omistavat kiinteistön.

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa *Sumiaisten rantayleiskaava*, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.10.2009. Kaavassa kiinteistölle on osoitettu rakentamisen alueelle loma-asuntoalue -merkintä, 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. Lisäksi rakennuspaikan takaosaan on kaavassa osoitettu aluetta maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M, jonka määräys; *Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Asutusta ei saa sijoittaa 150-200 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Pysyvän asutuksen talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen.*

Hakemuksen mukaista rakennettua rakennuspaikkaa koskee lisäksi seuraavat yleismääräykset;

1. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn vesijohto- ja viemäriverkkoon. Ellei liittäminen ole mahdollista, tulee ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen 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 vesijätköön 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 k-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 rantakasvillisuus 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:

”Rakennus ympärivuotisessa loma-asuntokäytössä. Rakentamisen määrä ei lisäännny, jätevesijärjestelmät uusittu, ei vaikutuksia ympäristöön”

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 osayleiskaavan 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.* Kiinteistön alueella on voimassa rantaosayleiskaava, jossa on osoitettu loma-asuntoalueen välittömään läheisyyteen asuntoalue -merkintöjä, jotka mahdollistavat ympärivuotisen asumisen. Tältä osin voidaan katsoa, ettei poikkeamishakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos vaikeuta osayleiskaavan toteuttamista, joka on laadittu ympärivuotista asumistakin mahdollistavana kaavana. Hakemuksen mukainen kiinteistö sijoittuu kohtuulliselle etäisyydelle Konginkankaan keskustan taajamarakenteesta.
- *Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.* Yleiskaavassa ei kiinteistölle tai sen välittömään läheisyyteen ole osoitettu luonnonsuojelun kannalta merkittäviä kohteita.
- *Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.* Rakennuspaikalla ei tiedetä olevan suojeltavia kohteita eikä alueella tiedetä olevan muinaisjäänöksiä.
- *Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.* Olemassa olevan asuinrakennuksen etäisyys rannasta on määräksiä lyhyempi (etäisyys rannasta noin 15 m). Kiinteistön jätevesijärjestelmät on uusittu syksyllä 2023 ja asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen koot ovat kohtuullisia. Lisäksi rakennuspaikalle on olemassa oleva kulkuyhteys ja rakennusten nykyinen käyttöaste on kohtalainen. Huomioiden edellä oleva, hankkeen haitalliset ympäristö- ja muut vaikutukset jäävät arviolta vähäisiksi, ja hankkeen ei voi arvioida johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

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 ja

hakemuksen mukaisen kiinteistön läheisyyteen on yleiskaavassa osoitettu pysyvän asumisen rakennuspaikkoja.

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 992-461-3-10 koskevan poikkeamishakemuksen.</p> <p>Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä kaksi vuotta. Tänä aikana on haettava rakennus- tai toimenpidelupa. Luvassa tulee huomiotavaksi pysyvän asuinrakentamisen rakennuspaikkaa koskevat rantayleiskaavan määräykset ja jätevesijärjestelmän toimivuus. Lupa on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta ennen minkäänlaiseen toimenpiteeseen ryhtymistä.</p> <p>Poikkeamispäätöksen suoritemaksu on 560 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.1.2024.</p>
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -