

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-454-3-351

KH 08.04.2024 § 91  
220/10.03.00.01/2024

**Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus:** Hakemuksen mukainen kiinteistö 992-454-3-351 (Virranvars) sijaitsee kantatien 69 eteläpuolella, Kapeenkylän alueella vesistön rannalla. Kiinteistön pinta-ala on 2750 m<sup>2</sup>. Sillä sijaitsee kerrosaltaan n. 168 m<sup>2</sup> suuruinen loma-asunto ja n. 27 m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus.

Hakijalla on tavoitteena muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus pysyvään asumiseen. Kiinteistö on hakijan omistuksessa.

**Kaavoitustilanne:** Alueella on voimassa Äänekoski rantayleiskaava, joka on hyväksytty Äänekosken kaupunginvaltuustossa 10.12.2012. 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- ja A-alueilla sekä s-kohteissa).

Kaavassa kiinteistölle on 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 m<sup>2</sup>. Alle 1500 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>. Vesihuollon toiminta-alueella rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn vesijohto- ja viemäriverkkoon. Ellei liittäminen ole mahdollista, tulee ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettun rakennuspaikan pinta-alan olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Kaavassa osoitettujen rakennuslain aikana muodostettujen rakennuspaikkojen tulee olla kooltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>. 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:*
  - kerrosaltaan enintään 80 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 30 metriä.*

- kerrosaltaan yli 80 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 60 metriä.
- 4. *Yhden kerrosaltaan 25 m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen ja pohjapinta-alaltaan enintään 10 m<sup>2</sup>: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 kerrosaltaan enintään 80 m<sup>2</sup>: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 on oltava 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 käyttötarkoituksimerkinnästä. Poikkeamisen toimivalta kuuluu Äänekosken kaupunginhallitukselle maankäyttö- ja

rakennuslain 171 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaisesti.

**Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:**

*”Kiinteistö sijaitsee loma-asutukseen kaavoitetulla alueella, päärakennuksen käyttötarkoitus on vapaa-ajan asuinrakennus. Haen poikkeamislupaa niin, että kiinteistön käyttötarkoitus muutettaisiin vapaa-ajanasunnosta vakituiseen asumisen kiinteistöksi. Kiinteistö on liitetty Koiviston vesi-huolto-osuuskuntaan eli sen kautta hoituu puhdas vesi ja jätevesi.*

*Aion eläkkeelle jäätyäni paluumuuttajana muuttaa asumaan ko. kiinteistölle. Sen rakennukset on suunniteltu ja rakennettu kaikin mukavuuksin niin, että vakituinen asuminen ympäri vuoden on mahdollista. Kiinteistön päärakennus on kotipaikkani (viereinen Mattilan tila) vanha päärakennus, joka on siirretty ko. tontille, lisälämpöeristetty ja rakennettu alakerta.*

*Kapeenkylän elävöityminen kun tulee uusi paluumuuttaja-asukas.”*

**Naapurin kuuleminen ja lausunnot:** Hakija on kuullut rakennuspaikan naapurit maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole 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 1990, jolloin rakennuspaikan koko voi kaavan yleismääräyksen mukaisesti olla 2000 m<sup>2</sup>. 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.
- *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 verkostoihin.

Hankkeelle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; Äänekosken rantayleiskaavassa on ratkaistu pysyvän asumisen rakennuspaikkojen sijoittumista hakemuksen mukaisen kiinteistön välittömään läheisyyteen. Voidaan todeta, että kiinteistöt muodostavat yhtenäistä kokonaisuutta tukeutuen Hirvaskankaan ja Koiviston 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
<b>Päätösehdotus</b>	<p>Kaupunginhallitus hyväksyy hakemuksen mukaisen kiinteistöä 992-454-3-351 koskevan poikkeamishakemuksen. 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 suoritenumero on 610 euroa. Päätös annetaan julkilainon jälkeen 11.4.2024.</p>
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin.

- - - - -