

Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-401-2-239

KH 19.08.2024 § 193
471/10.03.00.01/2024

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus: Hakemuksen mukainen kiinteistö 992-401-2-239 (Avomaa) sijaitsee Honkolan kylässä Porrinlahdentien päässä vesistön rannalla. Kiinteistö on kooltaan 0,805 ha. Rakennuspaikalla sijaitsee vapaa-ajan asunto (68 k-m²), sauna (20 k-m²) ja pieni varasto/wc (12 k-m²).

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

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tienkäyttöoikeus. Yksityistie on talvikunnossapidetty ja sen varrella on muutamia rakentuneita pysyvän asumisen rakennuspaikkoja.

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa Äänekosken rantayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.3.2013. Kaavassa kiinteistölle on osoitettu loma-asuntoalue - merkintä, 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 Rakennuspaikalle rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.*

Lisäksi niemen kärkeen on kiinteistölle osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M, jonka määräys; *Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä maaseutumaiseen rakentamiseen. Asutusta ei saa sijoittaa 150-200 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Pysyvän asutuksen talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n ja 2 momentissa tarkoitettun ranta-alueen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA- tai A- alueille tai s-merkinnällä osoitettuihin kohtiin.*

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 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 3,0 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.

Hakija esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:
Muutetaan rakennus vakituiseksi asunnoksi. Asemapiirustukseen on merkitty porakaivo ja jv imeytyskentällä, eri puolla rakennusta. Alkuperäisiä Äänekoskelaisia ja tulevat eläkepäiville tänne.

Naapurin kuuleminen ja lausunnot: Kaupunki on kuullut rakennuspaikan naapurit (2 kpl, á 60 euroa) 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. Äänekosken rantaosayleiskaavassa alue on kokonaisuudessaan loma-asuntojen aluetta. Kaava-alueen ulkopuolella, kaavoittamattomalla alueella on kuitenkin pysyvän asumisen yksiköitä Porrinlahdentien varrella. Siltä osin alueelle on jo muodostunut pysyvää asumista, jossa talvikunnossapito on järjestetty koko Porrinlahdentien osalta. Rakennuspaikan pinta-ala vastaa osayleiskaavassa pysyvän asumisen rakennuspaikalle määrättyä kokoa. Jätehuolto tulee kiinteistöjen osalta ratkaistavaksi kuin myös jätevesijärjestelmien riittävyys. Mahdolliset toimenpiteet tulee kiinteistön omistajan hoidettavaksi. Jätevesijärjestelmän riittävyys määräykset huomioiden tarkastellaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.*
- *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 muinaisjäännöksiä.*

- *Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*
Osayleiskaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole ylitetty ja rakennusoikeutta on edelleen jäljellä hakemuksen mukaan 150 k-m².

Hankkeelle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; hanke sijoittuu alueelle, jonka läheisyyteen on muodostunut pysyvää asutusta kaavoittamattomalle alueelle kiinteistölle johtavan tien varrella.

Sovelletut säännökset:

MRL 43§, MRL 171§, MRL 173§, MRL 174§, MRL 145§, MRA 86§
Äänekosken kaupungin hallintosääntö 22 §

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy hakemuksen mukaisen kiinteistöä 992-401-2-239 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 730 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.8.2024.

Päätös Hyväksyttiin.

Johanna Vertainen totesi olevansa esteellinen (osallisuusjäävi; yksityistien tieosakas) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pöytäkirjantarkastajaksi Johanna Vertaisen tilalle tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi valittiin Jari Halttunen.
