

Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-458-2-26

KH 03.02.2025 § 24
50/10.03.00.01/2025

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus: Hakemuksen mukainen kiinteistö 992-458-2-26 (Niittyvilla) sijaitsee Kalaniemen kylässä *Keitele* -vesistön rannalla. Kiinteistö on kooltaan 0,805 ha. Rakennuspaikalla sijaitsee vapaa-ajan asunto (32 k-m²), sauna (20 k-m²) ja aitta (10 k-m²). Rakennustietojen mukaan 25 k-m² suuruinen vapaa-ajan asunto on vuodelta 1971 ja 17 k-m² suuruinen saunarakennus vuodelta 1977. Pinta-alat eroavat asemapiirustuksessa esitettyihin.

Hakijoilla, [REDACTED], on tavoitteena rakentaa loma-asunnon rakennuspaikalle uusi rakennus pysyvään asumiseen. Uuden rakennuksen kerrosala on n. 120 m². Rakennus on tavoitteena sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kiinteistö on hakijan omistuksessa.

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.*

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:*

*-kerrosaltaan enintään 80 m²:n suuruisen rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 30 metriä
-kerrosaltaan yli 80 m²:n suuruisen rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 60 metriä.*

- 4. Yhden kerrosaltaan 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 kerrosaltaan 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 säädetyin edellytyksin.

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamista alueidenkäyttölain 43 §:n määräyksestä yleiskaavan toteuttamisesta (yleiskaavan määräyksistä poikkeaminen). Haetaan poikkeamista yleiskaavassa

osoitetusta käyttötarkoituksesta ja rakennuksen etäisyydestä rantaviivaan. Poikkeamisen toimivalta kuuluu Äänekosken kaupunginhallitukselle alueidenkäyttölain 171 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaisesti.

Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:

Haetaan tontin käyttötarkoituksen muutosta eli tarkoituksena rakentaa tontille noin 120 m² omakotitalo vakituiseen asumiseen. Lisäksi haetaan poikkeamista rakennuksen sijoituspaikan etäisyydestä rantaan. Jätevesien käsittely voimassa olevan asetuksen mukaan. Wc-vedet johdetaan n. 10,0 m³ umpisäiliöön, pesuvedet 2 osaisen saostussäiliön jälkeen maasuodatuksen läpi imeytykseen maaperään. Tarkempi suunnitelma rak.luvan haun yhteydessä. Liitteenä hahmotelma asemakuvassa.

Tällä hetkellä kaavassa tontin käyttötarkoitus on vapaa-ajan rakentaminen. Leppiniemen alueella on useita vastaavia kiinteistöjä vakituksena asumispaikkana. Mielestämme ei vaikuta alueen muuhun käyttöön. Vesi ja sähkö on jo kiinteistöllä olemassa. Tontin kapeudesta johtuen haetaan poikkeamista etäisyyteen rannasta.

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 alueidenkäyttölain 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

- *Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Äänekosken rantaosayleiskaavassa hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijoittuu RA-alueelle, jolle on osoitettu neljä (4) rakentunutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Osayleiskaavassa hankkeen lähialueelle on osayleiskaavassa osoitettu yksittäisiä pysyvän asumisen rakennuspaikkoja loma-asuntoaluekokonaisuuksiin. Siltä osin lähialueelle on jo muodostunut kaavallisesti pysyvää asumista. Rakennuspaikan pinta-ala vastaa osayleiskaavassa pysyvän asumisen rakennuspaikalle määrättyä kokoa.*

Hakemuksen mukainen kiinteistö on pitkä ja kapea, karttaohjelmasta mitattuna noin 68 m leveä. Rakennuspaikan kapeudesta johtuen asuinrakennuksen sijoittaminen osayleiskaavan mukaiselle etäisyydelle ei ole mahdollista. Asemapiirustuksessa ei ole esitetty jätevesijärjestelmän sijoittumista. Jätevesien käsittely on esitetty hakemuksessa sanallisesti. Kiinteistön kapeudesta johtuen jätevesijärjestelmän sääntöjen mukainen riittävyys tulee selvitettäväksi ja tarkemmin suunniteltavaksi rakentamislupavaiheessa.

- *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.* Rakennushankkeessa rantaosayleiskaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä ja rakennusoikeutta jää edelleen käyttämättä.

Hankkeelle on alueidenkäyttölain 171 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; lähiympäristön maankäytön toimintaedellytysten turvaaminen.

Sovelletut säännökset:

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

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy [REDACTED] poikkeamishakemuksen koskien kiinteistöä 992-458-2-26 ehdolla, että rakennus tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle länsirajaa. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä kaksi vuotta. Tänä aikana on haettava rakentamislupa. Lupa on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta ennen minkäänlaiseen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Poikkeamispäätöksen suoritemaksu on 610 euroa. Päätös annetaan julkisanon jälkeen 6.2.2025.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -