

Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-462-3-286

KH 01.12.2025 § 343
693/10.03.00.01/2025

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus: Hakemuksen mukainen kiinteistö 992-462-3-286 (Leporanta) sijaitsee Sumiaisten kylässä vesistön rannalla. Kiinteistön pinta-ala on 2000 m².

Rakennuspaikalla sijaitsee entinen kesämökki, saunamökki, aitta ja laavu. Rakennuspaikalle tulee osuuskunnan vesijohto ja jätevesiä varten on 4000 m³ pullokaivo, joka tyhjenetään viemäriverkkoon. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tienkäyttöoikeus.

Hakijoilla, Päivi Porkka ja Janne Hilpinen, on tavoitteena muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus pysyvään asumiseen. Kiinteistö on hakijoiden omistuksessa.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa Sumiaisten rantayleiskaava, joka on hyväksytty Äänekosken kaupunginvaltuustossa 5.10.2009 § 76. Kaavassa kiinteistölle on osoitettu loma-asuntoalue -merkintä, jonka määräys; *Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla on enintään 250 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 oltava vähintään 3000 m². Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn vesijohto- ja viemäriverkkoon. Ellei liittäminen ole mahdollista, tulee ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetun 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 m²:n talousrakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta.*
4. *Rakennettaessa lähemmäksi kuin 60 m rantaviivasta saa rakennuspaikalle rakentaa yhden yksiasuntoisen kerrosaltaan enintään 80 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 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 rakentamislain 50 §:n määräyksestä yleiskaavan toteuttamisesta (yleiskaavan rakentamisrajoitukset). Rakennuspaikka on osoitettu rantayleiskaavassa loma-asutukseen. Haetaan poikkeamista yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksmerkinnästä. Poikkeamisen toimivalta kuuluu Äänekosken kaupunginhallitukselle hallintosäännön 22 §:n mukaisesti.

Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:
"Haemme loma-asunnon muutosta ympärivuotisesti vakituisesti asuttavaksi. Hoidamme itse naapureiden kuulemisen asiassa ja toimitamme sen liitteenä hakemukseen. Poiketaan osayleiskaavan käyttötarkoituksmerkinnästä. Perusteluina loma asunnon muuttamiselle ympärivuotiseksi on rakennuksen taso on ympärivuotiseen asumiseen riittävä ja sen tarve on olemassa. Lisäksi se antaa mahdollisuuden tulevaisuudessa omistajille paikkakunnalle muuttamisen ja tällä hetkellä sen vuokraamisen

ympärivuotiseen asumiseen. Rakennuspaikalle on 4000 kuution pullokaivo, joka tyhjennetään viemäriverkkoon.”

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 rakentamislain 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

- *Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.* Kiinteistön alueella on voimassa rantayleiskaava, jossa on osoitettu loma-asuntoalueen välittömään läheisyyteen asuntoalue -merkintöjä, jotka mahdollistavat ympärivuotisen asumisen. Tältä osin voidaan katsoa, ettei poikkeamishakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos vaikeuta rantayleiskaavan toteuttamista, joka on laadittu ympärivuotista asumistakin mahdollistavana kaavana. Hakemuksen mukainen kiinteistö sijoittuu kohtuulliselle etäisyydelle Sumiaisten kylätaajamarakenteesta. Rakennuspaikan pinta-ala on 2000 m², mikä vastaa rantayleiskaavassa määrättyä rakennuspaikan vähimmäiskokoa, kun kyseessä on rakentamislain aikana muodostettu kiinteistö. Kiinteistörekisterin mukaan hakemuksen mukainen kiinteistö on muodostettu Pukkilehto tilasta 22.7.1975.
- *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.* Rakennuspaikalla ei tiedetä olevan suojeltavia kohteita eikä alueella tiedetä olevan muinaisjäännöksiä. Hakemus ei koske rakennusten purkamisia.
- *Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.* Hakemus ei koske rakennusten laajentamista tai rakennusoikeuden ylittämistä.

Hankkeelle on esitetty rakentamislain 57 §:ssä poikkeamisluvulle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; Sumiaisten rantayleiskaavassa on ratkaistu pysyvän asumisen rakennuspaikkojen sijoittumista hakemuksen mukaisen kiinteistön läheisyyteen ja vesistön vastarannalle on osoitettu pysyvän asumisen rakennuspaikkoja. Voidaan todeta, että kiinteistöt muodostavat yhtenäistä

kokonaisuutta tukeutuen Sumiaisten kylätaajaman palvelurakenteeseen.

Sovelletut säännökset:

RakL 57 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö -tai muita vaikutuksia.

RakL 50 § (Yleiskaavan rakentamisrajoitukset) todetaan, että rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta ti suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 § ja 86 §

Hallintosääntö 22 §

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy Päivi Porkan ja Janne Hiltusen poikkeamishakemuksen koskien kiinteistöä 992-462-3-286. 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.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tehty ehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy Päivi Porkan ja Janne Hilpisen poikkeamishakemuksen koskien kiinteistöä 992-462-3-286. 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

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan kokouksessa tehty ehdotus.

- - - - -