

Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-402-41-2

KH 09.02.2026 § 34
55/10.03.00.01/2026

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus: Hakemuksen mukainen kiinteistö 992-402-41-2 (Pesäkolo) sijaitsee L. Äänekosken kylässä Salakantien päätteessä *Kuhnamo* -vesistön rannalla. Kiinteistö on kooltaan 0,7 ha. Rakennuspaikalla sijaitsee asuinrakennus (169 k-m²), sauna (25 k-m²) ja liiteri (9,0 k-m²). Rakennusoikeutta kiinteistöllä on käytetty yhteensä 203 m².

Hakijalla, **Olli Roimela**, on tavoitteena rakentaa 136 k-m² suuruinen talousrakennus, joka koostuu autokatoksesta, autotallista ja konehallista. Kiinteistö on hakijan omistuksessa. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tienkäyttöoikeus sekä vesi- ja viemäriliittymät.

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa Äänekosken rantayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.3.2013. Kaavassa kiinteistölle on osoitettu asuntoalue -merkintä, jonka määräys; *Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 350 m². Talousrakennuksen yhteyteen saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 40 m²:n asunnon. Maatilan talouskeskuksen yhteyteen sallitaan lisäksi maaseutuyrittämistä palvelevien rakennusten rakentaminen. Numero ja kolmioiden määrä osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.*

Lisäksi osalle kiinteistöä on 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 tarkoitetun ranta-alueen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA- tai A- alueille tai s-merkinnällä osoitettuihin kohtiin.*

Hakemuksen mukaista rakennettua kiinteistöä 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 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 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 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 säädetyn edellytyksin.

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamista rakentamislain 50 §:n määräyksestä yleiskaavan toteuttamisesta (yleiskaavan rakentamisrajoitukset). Suunniteltu rakennus sijoittuu osayleiskaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Haetaan poikkeamista yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksmerkinnästä. Poikkeamisen toimivalta kuuluu Äänekosken kaupunginhallitukselle hallintosäännön 22 §:n mukaisesti.

Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:
"Rakennetaan autokatos-/ autotallirakennus. Rakennus puolilämmin. Vesi- ja viemäri olemassa olevaan osuuskunnan verkostoon. Haetaan poikkeamista rantayleiskaavan määräykseen rakennuksen sijoittamiseksi M-alueelle, koska varsinaiselle A-alueelle ei rakennusta voi sijoittaa (mm. etäisyydet rantaviivaan). Rakennetaan olemassa olevan asuinrakennuksen pihapiiriin. Rakennuspaikalla tieyhteys, rakennus liitetään olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon, ei ympäristövaikutuksia."

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.* Osayleiskaavassa olisi voitu osoittaa koko kiinteistön alue yhdellä kaavamerkinnällä ja saada yhtenäinen asumisen alueen kokonaisuus läheisten kiinteistöjen kokonaisuudessa.
- *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.* Rakennettava talousrakennus sijoittuu rantaan ulottuvalle asuinrakennuspaikalle tukeutuen osayleiskaavan mukaisesti olevan asuinrakennuksen välittömään läheisyyteen. Rakennuksen sijoittelu jättää yhtenäistä metsäistä aluetta

rakentamisen ulkopuolelle. Rantaosayleiskaavassa osoitettua 350 k-m² rakennusoikeutta ei lisärakentamisella ylitetä.

Hankkeelle on esitetty rakentamislain 57 §:ssä poikkeamisluvalla säädetty oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; Osayleiskaavassa olisi voitu osoittaa koko kiinteistön alue yhdellä kaavamerkinnällä ja saada yhtenäinen asumisen alueen kokonaisuus. Voidaan todeta, että talousrakennus tukeutuu ympäröivään asumiselle osoitettuun aluekokonaisuuteen.

Sovelletut säännökset:

RakL57 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä 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, jossa alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai 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 Olli Roimelan poikkeamishakemuksen koskien kiinteistöä 992-402-41-2.

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.

- - - - -