

11.3.2025

Kaupunkikehityslautakunta

5/2025

NOK/311/05.00.03/2025

§ 70 Poikkeamislupapäätös kiinteistölle 536-443-1-1602, Lahdenpohjantie 12**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää

hyväksyä hakemuksen.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja Mikko Nieminen

Valmistelija / lisätiedot

Kaavasuunnittelija Markus Aittola, puh. 044 4861 622

etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Perustelut**Hakemus**

Hakemus koskee kiinteistöä 536-443-1-1602 osoitteessa Lahdenpohjantie 12, 37310 Tottijärvi.

Kiinteistön koko on 3 070 m². Lupaa haetaan kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiseen loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Hankkeessa poiketaan yleiskaavan määräyksistä (AKL 43 § 2.mom.).

Hakijan perustelut/selostus hankkeesta (MRA 85 §):

"Haetaan poikkeamista rantaosayleiskaavan määräyksistä. Kaikki kiinteistön rakennukset ovat vanhoja olemassa olevia eli uudisrakentamista ei ole. Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakiasunnoksi.

Rakennus on ollut vakiasunnon kaltainen, kuten naapurikiinteistöjen rakennukset, ennen rantaosayleiskaavan laatimista, mutta tontin pinta-alan pienuuden vuoksi se on kaavassa määrätty loma-asontontiksi. Nykyisellään kiinteistön koko on riittävän suuri vakituiseen asumiseen."

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikalla sijaitsee nykyisin 173 k-m² kokoinen lomarakennus ja lisäksi muita pienempiä rakennuksia, kuten rantasauna ja vaja.

Kiinteistö sijaitsee Nokian ranta-alueiden osayleiskaavan loma-asuntoalueella (RA). RA-alue on varattu omarantaisille loma-asunnoille. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla ilman yksityiskohtaisempaa kaavaa vähintään 5 000 m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m² ja 2 erillistä talousrakennusta, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään 20 m² sekä erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m². Alle 2 000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla kokonaiskerrosala on enintään 100 m². Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Osa kiinteistöstä on myös ranta-

11.3.2025

Kaupunkikehityslautakunta

5/2025

NOK/311/05.00.03/2025

alueiden osayleiskaavan mukaista asuinpientalojen aluetta (AP), mutta varsinainen AP-alueen rakennuspaikka sijaitsee naapurikiinteistöllä.

Rakennuspaikan yleiskaavan osoittama rakennusoikeus on ylitetty. Kaavan määräykset rakennusten kerrosalasta eivät kuitenkaan koske rakennuksia, jotka on asianmukaisella tavalla rakennettu ennen kaavan voimaantuloa. Tuleva uusi rakentaminen on kuitenkin toteutettava kaavan edellyttämällä tavalla.

RA-alueella tulee ensisijaisesti käyttää kuiva-, komposti- tai näitä vastaavia käymälöitä. Mikäli vesikäymälän rakentaminen todetaan hankekohtaisesti mahdolliseksi, WC-jätevedet on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön. Jätevedet on kuljetettava käsiteltäväksi joko kunnan jätevedenpuhdistamoon tai muuhun vastaavaan laitokseen tai käsitellä ne viranomaisen hyväksymällä tavalla. Muut talousvedet on käsiteltävä viranomaisen hyväksymällä tavalla. Talousvesien maaperäkäsittelypaikka on sijoitettava vähintään 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on maaseutualueetta. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Naapurit on kuultu (MRA 86 §). Naapureilla ei ollut huomautettavaa. Hankkeesta pyydettiin myös lausuntoa Nokian kaupungin ympäristönsuojelulta. Ympäristönsuojelun lausunto: "Koska kiinteistö on liittynyt vesi- ja viemäriverkoston, ympäristönsuojeluyksiköllä ei ole huomautettavaa hakemuksesta."

Kiinteistön käyttötarkoitus halutaan muuttaa loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden johtopäätösten (14.12.2020 20/1035/2) mukaan pysyvää asutuksesta aiheutuu loma-asumista laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Pysyvän asumisen laajempi muodostaminen edellyttää loma-asumista laajempia yhdyskuntataloudellisia selvityksiä esimerkiksi yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja palvelurakenteen suhteen.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Tilastokeskuksen YKR-aineiston kylä- tai taajamaluokituksen mukaisella alueella. Tiivis yhdyskuntarakenne säästää yhdyskuntataloudellisia kustannuksia ja luonnonvaroja, sekä vähentää ympäristölle aiheutuvaa kuormitusta.

Koulukyytien järjestäminen on merkittävä kuluera kunnalle. Nokian koulukyytien periaatteiden mukaisesti oppilas on oikeutettu koulukuljetukseen, kun koulumatkan pituus on esiopetuksen ja perusopetuksen 1.-3. luokkien oppilailla yli 3 kilometriä ja perusopetuksen 4.-9. luokan oppilailla ja perusopetuksen lisäopetuksen oppilailla yli 5 kilometriä. Hakemuksen kohteena olevalta kiinteistöltä etäisyys 1. - 6. luokkien Tottijärven kouluun on tietä pitkin alle 3 km. Koulukyydityksen tarvetta olisi vasta yläkoulussa 7. - 9. luokan oppilailla, sillä yläkoulu sijaitsee yli 5 kilometrin päässä.

Alueella on yhteinen vesihuolto ja kiinteistö on liittynyt vesi- ja viemäriverkoston.

Poikkeaminen

Hankkeessa poiketaan yleiskaavan määräyksistä (AKL 43 § 2.mom.). Kiinteistö on osoitettu ranta-

alueiden osayleiskaavassa loma-asutukseen. Lupaa haetaan käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseen asumiseen.

Poikkeamisen edellytykset, rakentamislaki 57 §:

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.

Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se:

- 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.

Päätösehdotuksen perustelut

Hakemus on puollettavissa. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Tilastokeskuksen YKR-aineiston kylä- tai taajamaluokituksen mukaisella alueella. Sijainti kylän tai taajaman läheisyydessä tukee yhdyskuntarakenteen tiiveyttä. Tiiveys säästää yhdyskuntataloudellisia kustannuksia ja luonnonvaroja sekä vähentää ympäristölle aiheutuvaa kuormitusta. Lisäksi voidaan huomioida, että alueella on muutoinkin vakituista asumista.

Etäisyys 1. - 6. luokka-asteiden kouluun tietä pitkin on alle 3 kilometriä. Mahdollisia koulukuljetuksista aiheutuvia kustannuksia muodostuisi perusopetuksen 7.-9. luokan oppilaista.

Alueella on yhteinen vesihuolto ja kiinteistö on liittynyt vesi- ja viemäriverkostoon. Vakituiseen asumiseen käytettävän rakennuspaikan koon tulisi olla yli 5 000 m², mutta se voi olla pienempi, jos kiinteistö on liittynyt yhteiseen vesihuoltoon.

Edellä esitetyin perustein, vakituisen asumisen salliminen kiinteistöllä ei aiheuta merkittävää haittaa yhdyskuntatalouden, yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja palvelurakenteen suhteen.

Yhdenvertaisuus ei vaarannu, sillä poikkeaminen voitaisiin myöntää myös muille kiinteistöille, joille pätee vastaavanlaiset perustelut. Poikkeamisesta ei täten aiheutuisi haittaa myöskään kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen ehdot.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Alueidenkäyttölaki 43 § 2. mom

Kaupunginhallituksen päätös taksoista 8.10.2024 § 218

Jatkotoimenpiteet

11.3.2025

Kaupunkikehityslautakunta

5/2025

NOK/311/05.00.03/2025

Poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden siitä, kun päätös on saanut lainvoiman.

Poikkeamispäätöstä vastaavaa lupaa haetaan asianomaiselta lupaviranomaiselta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Lupaa voidaan hakea jo ennen poikkeamispäätöksen lainvoimaisuutta. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Poikkeamispäätöksen lainvoimaisuustodistuksen saa lähettämällä päätöksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamoon ja pyytämällä lainvoimaisuusmerkinnän tekemistä. Lähetysosoite on sama kuin valitusosoituksen lähetysosoite.

Toimivalta

Hallintosääntö 34 §

Liitteet

Asemapiirros, sijaintikartta, yleiskaavaote

Tiedoksi

Hakija

Pirkanmaan ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat

Tiedoksianto asianosaisille

Tiedoksianto sähköisesti

Päivämäärä: 18.3.2025

Vastaanottajat: Pirkanmaan ELY-keskus

Muille tiedoksi

Kaavasuunnittelija Markus Aittola

Pöytäkirja yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi Nokian kaupungin verkkosivuille: 17.03.2025.

Päätöksen julkaisemispäivämäärä

19.3.2025

Valitusajan päättymispäivämäärä

25.4.2025

Muutoksenhaku

Tämä päätös on julkaistu yllämainittuna kuulutuspäivänä.

HALLINTOVALITUS POIKKEAMISLUPAPÄÄTÖKSISSÄ**Valitusoikeus**

Valitusoikeus poikkeamisluvasta on:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä (7) päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on

11.3.2025

Kaupunkikehityslautakunta

5/2025

NOK/311/05.00.03/2025

pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen virka-ajan päättymistä klo 16.15 mennessä.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

Puhelin 029 56 42200 (vaihde)

Telefaksi 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/>.

536-443-1-1326

M

536-443-1-1152

M

536-443-1-1602

3070 m²

536-443-1-1153

AP

AP

536-443-1-:608

VAJA

SAUNA

SAUNAKAIVO

Yht. 876:1

+77,72
76,34-77,89

LAHDENPOHJANLAHTI

Kaupunkikehityslautakunta 11.3.2025 / 70 S

MUUTOS PVM	MUUTOKSEN LAATU	TEKIJÄ	
K.O.S.A./K.S.A. 536-443-1-1602	KORTTELI/ALA	TOIKU/NO	
PAIKASTUMINEN MUUTOS	PIIRUSTUS	PAÄPIRUSTUS	JOOKS. N:o
PAIKASTUSTEN NIMI JA Osoite KIVI LAHDENPOHJANTIE 12 37310 TOTIJÄRVI	PIIRUSTUKSEN SÄÄTÖ ASEMAPIRROS		MITTAAVAT 1:200
arkkitehtuuritoimisto MILJÖNURKKA OY HAKATIE 19, puh. 040-766 1560	33800 TAMPERE ark@miljoonurkka.fi	4.2.2025/jammu	PIR.NRO MUUTOS
			ARK 1

Sijaintikartta



1:10000

28.2.2025

Ote osayleiskaavasta

