

25.3.2025

Kaupunkikehityslautakunta

6/2025

NOK/358/05.00.03/2025

**§ 83 Poikkeamislupapäätös kiinteistölle 536-442-1-163/ Metsä-Tuomaalantie 18****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 536-442-1-163 osoitteessa Metsä-Tuomaalantie 18, 37120 Nokia.

Kiinteistön koko on 5 300 m<sup>2</sup>. Lupaa haetaan kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiseen loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Hankkeessa poiketaan yleiskaavan määräyksistä (AKL 43 § 2.mom.).

Hakijan perustelut/selostus hankkeesta (MRA 85 §):

"Haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseksi asuinrakennukseksi

Perusteluja käyttötarkoituksen muutoksen puoltamiselle:

- tien päässä jo yksi vakituiseissa käytössä oleva talo
- bussipysäkki lähellä tonttiamme Sorvantiellä, n. 200 metriä
- tie hyväkulkuisen, ympärivuotisesta tiehoidosta sovittu tiehoitokunnassa.
- muutoksen kohteena uusi vapaa-ajan asunto, joka täyttää omakotitalon vaatimukset kaikilta osin.
- kaukana rannasta. Saunamökki rannassa.
- liitytty Nokian veden kunnallistekniikkaan."

**Lähtökohtatiedot**

Rakennuspaikalla sijaitsee nykyisin 105 k-m<sup>2</sup> kokoinen lomarakenus, 25 k-m<sup>2</sup> kokoinen saunarakennus ja 20 k-m<sup>2</sup> kokoinen talousrakennus.

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 m<sup>2</sup>. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup> ja 2 erillistä talousrakennusta, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään 20 m<sup>2</sup>

25.3.2025

Kaupunkikehityslautakunta

6/2025

NOK/358/05.00.03/2025

sekä erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>. Alle 2 000 m<sup>2</sup>:n suuruisilla rakennuspaikoilla kokonaiskerrosala on enintään 100 m<sup>2</sup>. 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-alueiden osayleiskaavan mukaista asuinpientalojen aluetta (AP), mutta varsinainen AP-alueen rakennuspaikka sijaitsee naapurikiinteistöllä.

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 maaseutualueutta. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Kiinteistö sijaitsee myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kehittämissuosituksen mukaan alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

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

Kiinteistön käyttötarkoitus halutaan muuttaa loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden johtopäätösten (14.12.2020 20/1035/2) mukaan pysyvistä 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

25.3.2025

Kaupunkikehityslautakunta

6/2025

NOK/358/05.00.03/2025

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. - 2. luokkien Tervasuon kouluun on tietä pitkin noin 5 km. Ylempien luokka-asteiden kouluihin etäisyys on yli 5 kilometriä. Näiden perusteella tarve koulukyydityksille muodostuisi koko perusopetuksen ajalta. On kuitenkin syytä huomioida, että yhdyskuntarakenne on laajenemassa kiinteistöä kohti. Sammalisto-Tervasuo-alueelle on kaavoitettu runsaasti uutta asumista. Tervasuolle on osoitettu kaavassa myös uuden koulun mahdollistava YL-tontti. Jos koulu tulevaisuudessa rakennetaan kyseiselle tontille, etäisyys hakemuksen kohteena olevalta kiinteistöltä sille on alle 5 kilometriä. Tällä olisi vaikutusta myös koulukyyditystarpeelle.

Alueella on yhteinen vesihuolto ja kiinteistö on liittynyt vesi- ja viemäriverkostoon. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee noin 200 metrin päässä.

### 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.

Alueella on yhteinen vesihuolto ja kiinteistö on liittyy vesi- ja viemäriverkostoon. Lähimmälle joukkoliikenteen pysäkillä on noin 200 metriä.

Nykytilanteessa mahdollisia koulukuljetuksista aiheutuvia kustannuksia muodostuisi koko

25.3.2025

Kaupunkikehityslautakunta

6/2025

NOK/358/05.00.03/2025

perusopetuksen ajalta.

Vaikka koulukyydeistä muodostuu nykytilanteessa kustannuksia, niin vakituisen asumisen sallimisen kiinteistöllä ei voi edellä esitettyjen perusteluiden myötä todeta aiheuttavan 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**

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**

Pirkanmaan ELY-keskus

Hakija

**Tiedoksianto asianosaisille**

Tiedoksianto sähköisesti

Päivämäärä: 1.4.2025

Vastaanottajat: Rauni Hietaniemi, hakija

**Päätöksen julkaisemispäivämäärä**

1.4.2025

**Muutoksenhaku**

Tämä päätös on julkaistu yllämainittuna kuulutuspäivänä.

**Hallintovalitus poikkeamisluvasta****Valitusoikeus**

Valitusoikeus poikkeamisluvasta on:

1. viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
2. sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3. sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
4. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
5. kunnalla;
6. naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
7. muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa sekä
8. 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 päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

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

## Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 Hämeenlinna  
Puhelin 029 56 42200 (vaihde)  
Telefax 029 56 42269  
Sähköposti hameenlinna.hao@oikeus.fi

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

## 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.

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.

## Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinlaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy

---

Tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

## 536-442-1-163

KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS. MUUTETAAN VAPAA-AJAN ASUNTO ASUINRAKENNUKSEKSI.

TONTIN PINTA-ALA ~ 5300 m<sup>2</sup>  
 KAAVATILANNE RANTAOSAYLEISKAAVA  
 RAKENNUSOIKEUS 100k-m<sup>2</sup> + s25 k-m<sup>2</sup> + t20 k-m<sup>2</sup>

**MUUTOSKOHTEN TODELLINEN KERROSALA**  
 ASUINRAKENNUS 105 k-m<sup>2</sup>

**MUUTOSKOHTEN RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA (MRL §115)**  
 ASUINRAKENNUS 100 k-m<sup>2</sup>

**MUUTOSKOHTEN TILAVUUS**  
 ASUINRAKENNUS 420 m<sup>3</sup>

PALOLUOKKA P3  
 LÄMMITYS MAALÄMPÖ  
 ILMANVAIHTO KONEELLINEN, LTO  
 VESI JA VIEMÄRÖINTI LIITYTÄÄN NOKIAN VESIJOHTO- JA VIEMÄRIVERKOSTOON  
 JÄTEHUOLTO KUNNALLINEN  
 SALAOJAT IMEYTETÄÄN TONTILLA  
 SADEVEDET IMEYTETÄÄN TONTILLA  
 KATTO- JA HULEVEDET JOHDETAAN POIS RAKENNUKSISTA

KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000  
 TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK24



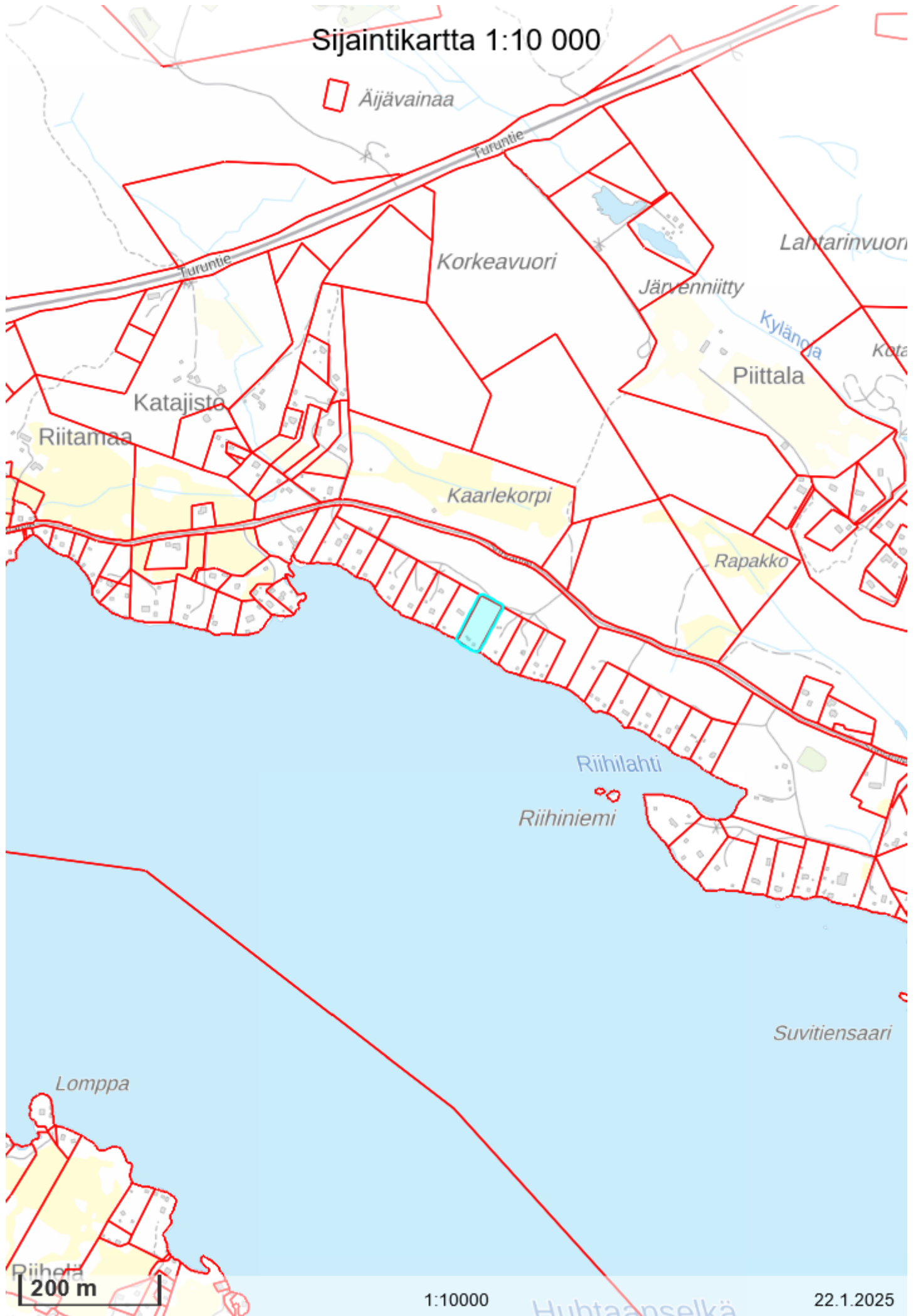
### KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000 TASOKOORDINAATISTO ETRS-GK24

Kaupunginosa/kylä 442	Kortteli/tila KESÄKUMPU	Tontti/Rn:o 1:163	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten
Rakennustoimenpide Käyttötarkoituksen muutos	Piirustuslaji Pääpiirustus	Juoks. nro 1/10	
Rakennuskohteen nimi ja osoite KESÄKUMPU Metsä-Tuomaalantie 18 37120 NOKIA	Piirustuksen sisältö Asemapiirustus	Mittakaavat 1:500	
Suunnittelutoimiston tiedot IDEAA IDEAA Design   www.ideaa.design Eteläpuisto 2 LT 3 33200 Tampere	050 585 5886 memmu@ideaa.design		Muutos
Piirtäjä EVi	Vastuullinen suunnittelija Memma Pitkänen, rakennusarkkitehti AMK	Suunnitteluala ja piirustusnumero ARK 101	
Päiväys 4.12.2024			



# Sijaintikartta 1:10 000

Äijävainaa



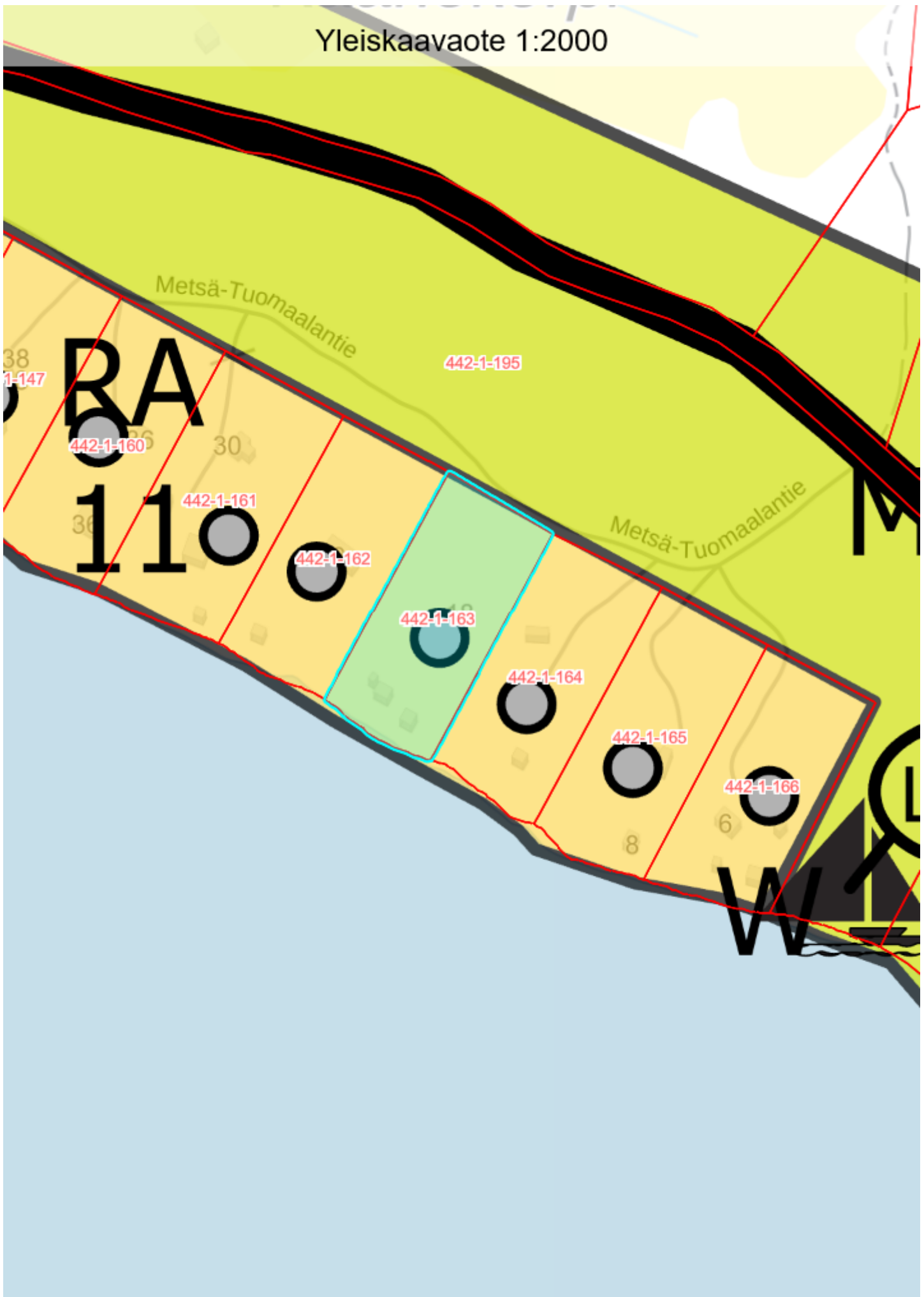
200 m

1:10000

22.1.2025

Huhtaanselkä

Yleiskaavaote 1:2000



50 m

1:2000

22.1.2025