

17.6.2025

Kaupunkikehityslautakunta

11/2025

NOK/755/05.00.03/2025

§ 183 Poikkeamislupapäätös kiinteistölle 536-441-6-57 / Ruskeapääntie 5**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää

hyväksyä hakemuksen.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja Mikko Nieminen

Valmistelija / lisätiedot

Kaavasuunnittelija Minna Aittola, puh. 044 4860 991

etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Perustelut**Hakemus**

Hakemus koskee kiinteistöä 536-441-6-57 osoitteessa Ruskeapääntie 5, 37310 Tottijärvi. Kiinteistön koko on 49,2 ha. Lupaa haetaan olemassa olevan lampolan (592 k-m²) rakentamiseksi. Hankkeessa poiketaan Nokian kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksestä (§ 17).

Hakijan perustelut/selostus hankkeesta (MRA 85 §):

"Maatilalle rakennetaan lampola. Yrittäjä haluaa laajentaa liiketoimintaansa ja samalla parantaa eläintensä hyvinvointia sekä helpottaa niiden hoitamista uuden lampolan myötä."

Lähtökohtatiedot

Kiinteistöllä on toiminnassa oleva maatila. Rakennuspaikalla sijaitsee nykyisin asuinrakennus (187 k-m²), vanha lampola (286 k-m²), kaksi talousrakennusta (75 k-m² ja 70 k-m²), maatalousvarasto (338 k-m²) ja aitta (22 k-m²). Rakennuspaikalla olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 978 k-m².

Rakentaminen sijoittuu Nokian ranta-alueiden osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on ympäristöarvoja (MY-1). Määräyksen mukaan alueella on maankäyttö- ja rakennus- tai maa- aineslainsäädännön mukaisia maisemallisia tai kulttuuriarvoja. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 150 m lähemmäksi keskiveden korkeuden mukaista rantaviivaa.

MY-1-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 maaseutualuetta. 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 hajakentämispainetta. 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.

Lisäksi alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, Pajulahden - Huhtaan kulttuurimaisemaan. Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota

Rakentamista ohjaa Nokian kaupungin rakennusjärjestys. Nokian kaupungin rakennusjärjestyksen 17 §:ssä on määrätty rakentamisen määrästä asemakaava-alueen ulkopuolella. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m² kuitenkin enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistön pinta-ala on 49,2 ha, joten rakennusjärjestyksen mukainen enimmäisrakennusoikeus on 500 k-m².

Naapurit on kuultu (MRA 86 §). Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Poikkeaminen

Hankkeessa poiketaan Nokian kaupungin rakennusjärjestyksen 17 §:stä. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m². Hankkeessa on esitetty rakentamista 592 k-m². Hankkeen mukaisen rakentamisen myötä kiinteistön rakennetuksi kerrosalaksi muodostuu yhteensä 1 570 k-m², mikä ylittää rakennusjärjestyksessä osoitetun rakentamisen enimmäismäärän 1070 k-m²:llä.

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:

17.6.2025

Kaupunkikehityslautakunta

11/2025

NOK/755/05.00.03/2025

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. Rakennusjärjestyksen 500 k-m² suuruinen rakennusoikeus rajoittaa huomattavasti maatalan toimintaa. Rakennusjärjestyksessä osoitetun rakennusoikeuden ylittäminen on lampolan rakentamisen osalta perusteltua, sillä rakennusoikeuden puitteissa sellaista olisi vaikea toteuttaa. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Rakentamisen ei voida katsoa olevan vaikutuksiltaan merkittävää eikä rakentaminen poikkea merkittävästi lähialueiden maankäytöstä. Siitä ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä muutoinkaan aiheudu merkittäviä ympäristö- tai muita haittoja. Hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen ehdot.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Nokian kaupungin rakennusjärjestys 17 §

Kaupunkikehityslautakunnan päätös kaavoituksen maksuista 25.3.2025 § 89

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 ja ote yleiskaavasta

Tiedoksi

Hakija

Pirkanmaan ELY-keskus

17.6.2025

Kaupunkikehityslautakunta

11/2025

NOK/755/05.00.03/2025

Tiedoksianto asianosaisille**Päätöksen julkaisemispäivämäärä**

24.6.2025

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 arkilauantai, 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.

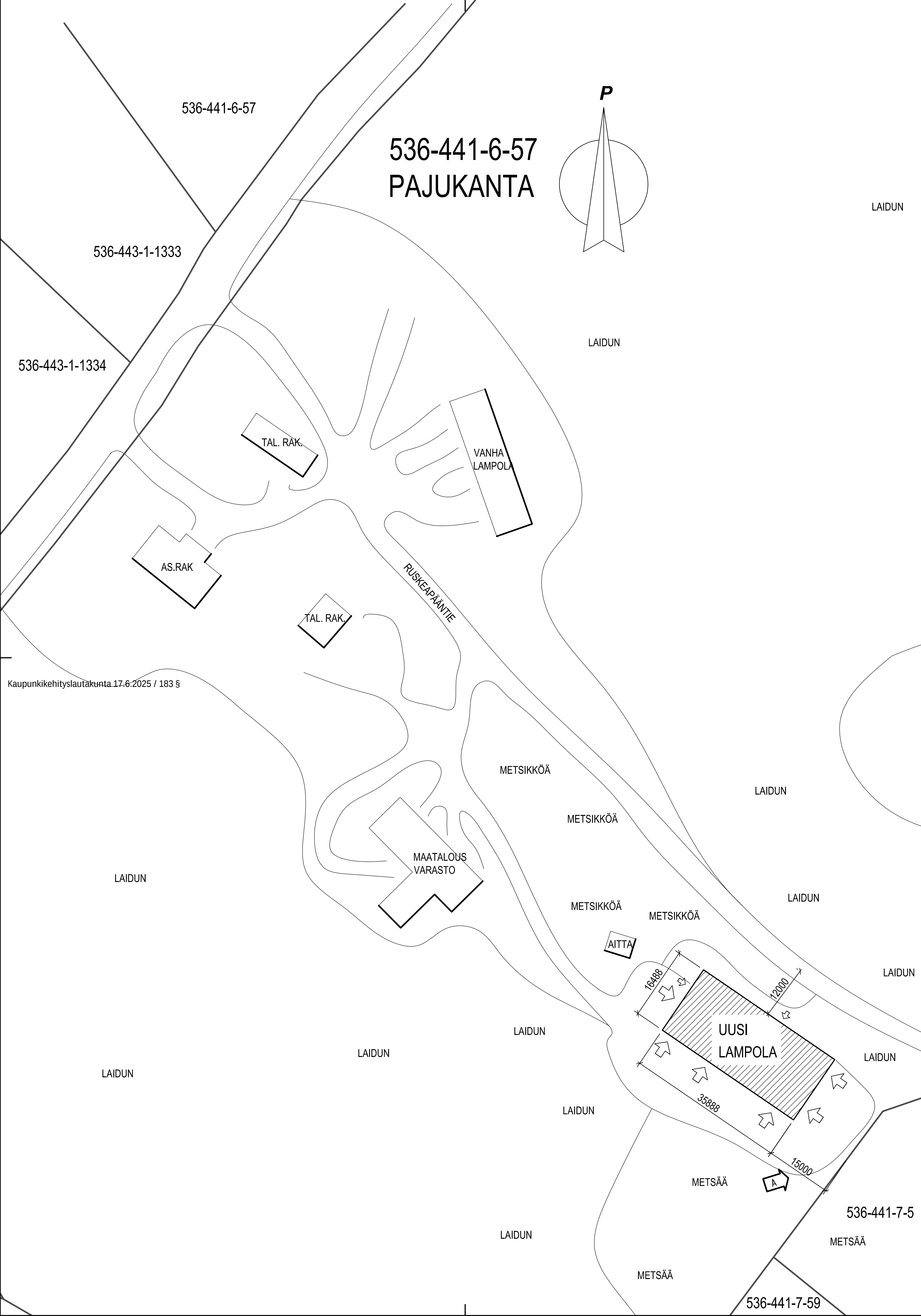
Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa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



RAKENNUSOIKEUS LASKELMA

KIINTEISTÖN PINTA-ALA 491760m2

MAATILALLE RAKENNETTU:

ASUINRAKENNUS	187m2
VANHA LAMPOLA	286m2
TALOUSRAK. 1.	75m2
TALOUSRAK. 2.	70m2
MAATALOUSVARASTO	338m2
AITTA	22m2

RAKENNETAAN:

LAMPOLA	592m2
---------	-------

17.4.2025	B	LISÄTTY RAKENNUSOIKEUS LASKELMA	OVA
10.3.2025	A	LISÄTTY RAKENNUKSEN ETÄISYYS KIINTEISTÖN RAJASTA	OVA
K.O.SA PAJULAHTI	KORTTELITILA PAJUKANTA	TONITIRN 6:57	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSTOIMENPIDE UUDISRAKENNUS	PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS	JUOKS.No	
RAKENNUKOHTEEN NIMI JA OSOITE LAMPOLA RUSKEAPÄÄNTIE 5 37310 TOTTUJÄRVI	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRUSTUS	MITTAKAAVAT 1:500	
SUUNNITTELIJA:	SUUNNALLA ARK	TYÖ No 001	MUUTOS B
Ri (AMK) Ossi Valkama		PÄIVÄYS 9.3.2025	YHT.HENK. Ossi Valkama RI (amk) 050 3794699

Sijaintikartta



