

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävänä 30.05.2025: www.lempaala.fi

Ote viranhaltijapäätöksestä on lähetetty sähköpostilla asianosaisille 02.06.2025

Muutoksenhakuviranomainen: Päätöksen tehnyt viranhaltija

Otteen oikeaksi todistaa:

Jenni Rautanen, johtava rakennustarkastaja
Lempäälä 28.05.2025

Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä kiinteistöllä 418-425-7-101, os. Rautiorannantie 8

Asia

Poikkeamista haetaan asemakaavassa määrätystä kerrosluvusta ja siinä määrätystä kerrosalojen suhteesta kiinteistölle 418-425-7-101 os. Rautiorannantie 8. Tontille rakennetaan omakotitalo. Asemakaavassa on määrätty kerrosluvuksi $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$, joka tarkoittaa, että murtoluku roomalaisen numeron edessä tai jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten ala- tai yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Nyt esitettyjen kerrosalojen suhde on 2-kerroksessa ja kellarikerroksessa rakennusoikeuslaskelmien mukaan noin 83 % 1-kerroksen kerrosalasta. Muutoin rakennus täyttää kaavassa osoitetun kerrosluvun. Kerrosluku ei ohjaa ullakkorakentamiseen (u).

	Klr.Krs	1.Krs	2.Krs	Yhteensä
Kerrosala	73.5 m ²	88.5 m ²	73.0 m ²	235.0 m ²
(US 250mm)	71.5 m ²	88.5 m ²	73.0 m ²	233.0 m ²
Huoneistoala	66.0 m ²	84.0 m ²	69.0 m ²	146.0 m ²
Tilavuus				882.0 m ³

Rakennuspaikan pinta-ala on 2438 m²

Sallittu rakennusoikeus on $e=0,15 \times 2438 \text{ m}^2 = 366 \text{ m}^2$

Anotun rakentamisen kerrosala on:

- 235 kem², kerrosluku 2 + kellarikerros, asuntojen lkm 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala on

- 48 kem² vanha lomarakennus (muutetaan talousrakennukseksi)

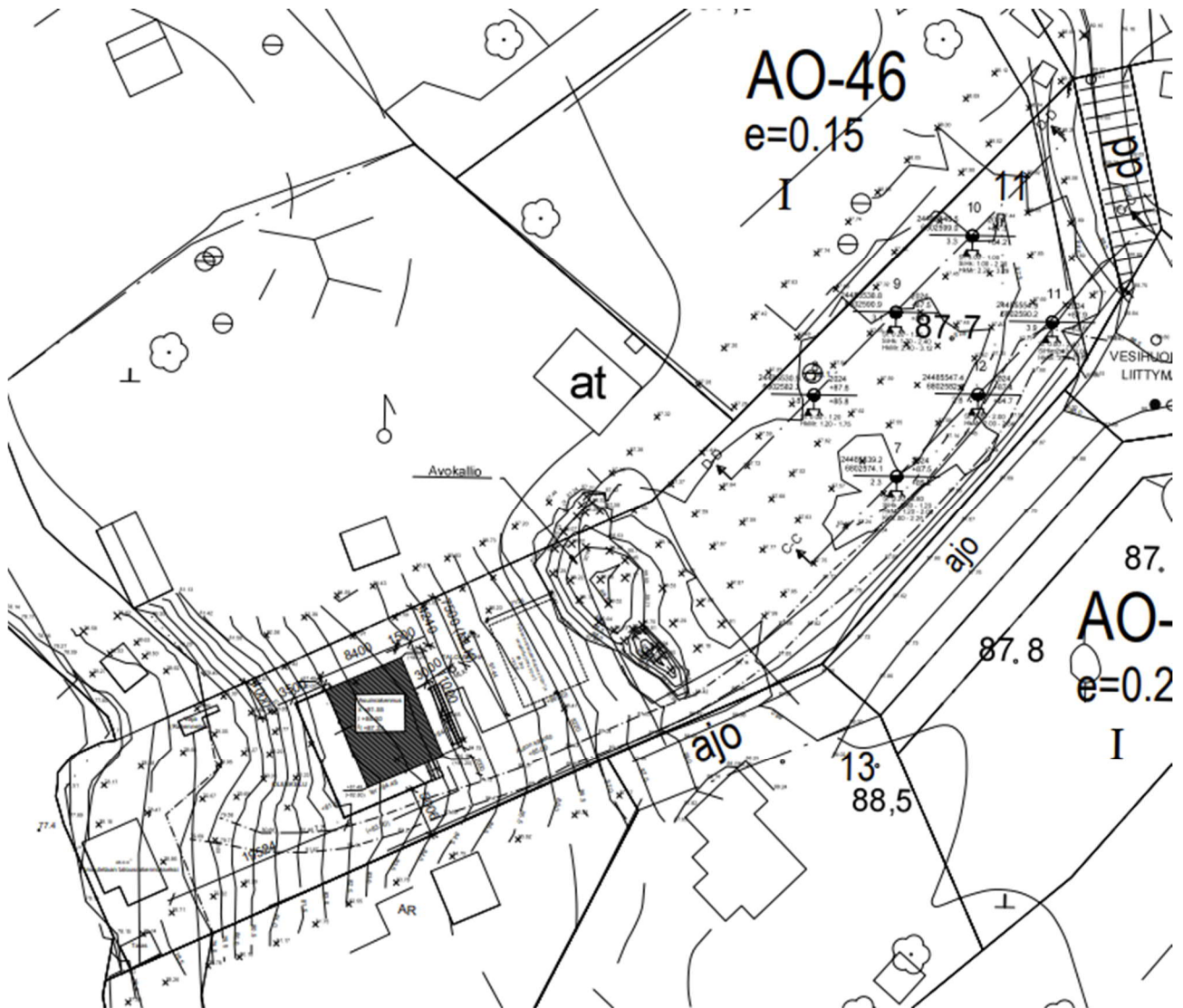
Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

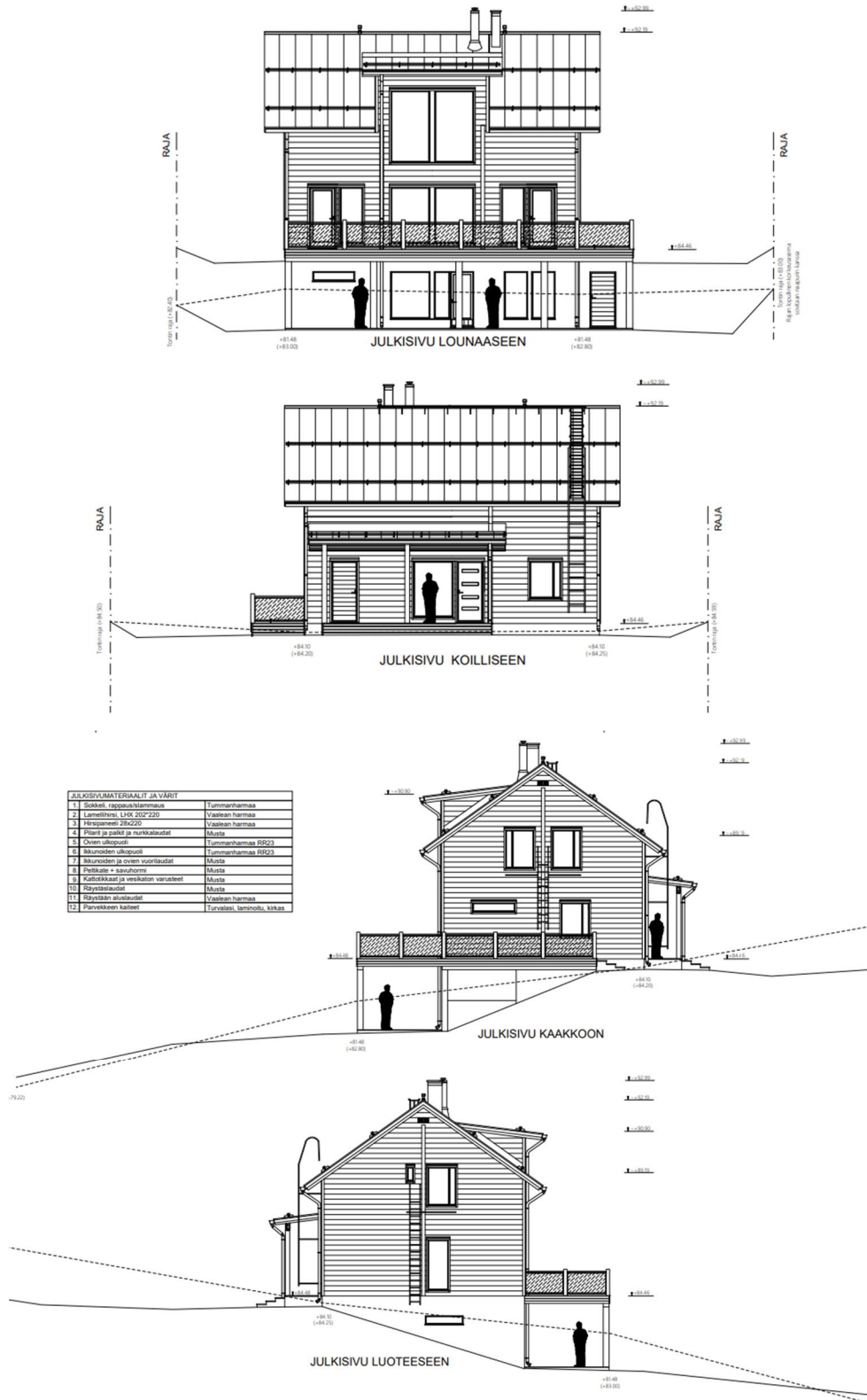
- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien

tavoitteiden saavuttamista;
4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kuva 1. Ote asemapiirroksista



Kuva 2. Ote julkisivupiirroksista ja sijaintikartasta





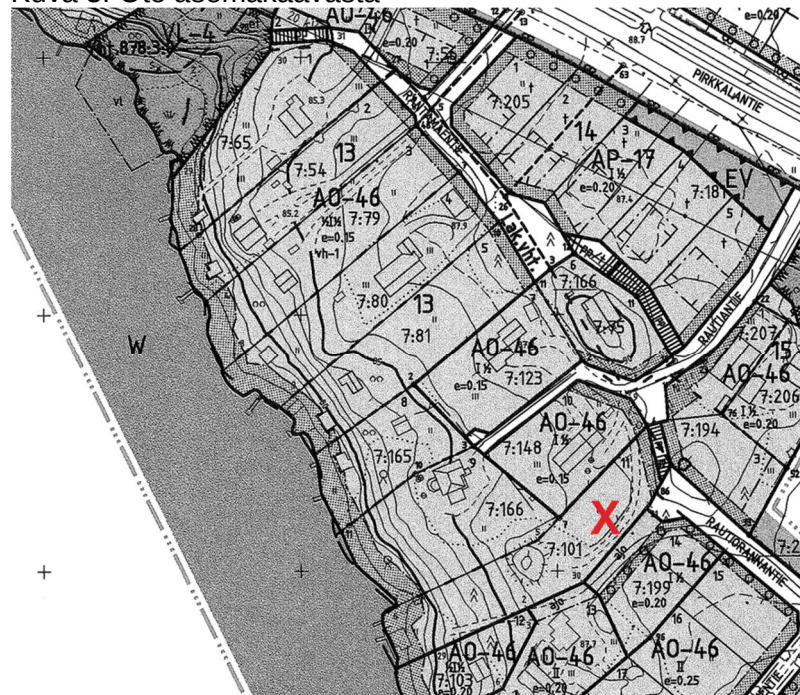
Yleiskaava:

- Kuokkalan-Hakkarin-Herralan osayleiskaava nro 12016; AP-1

Asemakaava:

- Asemakaava nro 2059; AO-46 (erillispientalojen korttelialue)

Kuva 3. Ote asemakaavasta



Kunnallistekniikka:

- Alueella on kunnallistekniikka

Naapurien lausunnot:

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Kiinteistön 418-425-7-103 omistaja on huomauttanut seuraavasti:

"Luonnokset saatu, pyydän Lempäälän rak.valvontaa toimittamaan lopulliset piirustukset - Kallionlouhintasuoritus -> hydraulikkalouhintana."

Hankkeeseen ryhtyvän vastine jätettyyn huomautukseen (Vastine on kokonaisuudessaan tallennettu Lupapisteeseen luvan liitteisiin)

Vastineen yhteenvedossa on todettu seuraavasti:

"Kuten johdannossa mainittua, naapurien esittämät huomautukset oli käsitelty myös henkilökohtaisesti jo kuulemisprosessin aikana eivätkä ne siten olleet yllättäviä. Tavoitteenamme on luonnollisesti toimia niin, että huomautuksen aiheina olevat asiat pystytään ottamaan huomioon. Mikäli jostain syystä näin ei kuitenkaan kyetä toimimaan, pidämme luonnollisesti naapurimme tietoisina asiasta ja keskustelemme vaihtoehtoista."

Hakijan perusteluja:

1. Lupahakemuksen mukaisella toteutustavalla rakennus noudattaa kaavan henkeä, jossa on todennäköisesti haettu harja- tai masardikattoista rakennuskantaa ullakkokerroksella (vaikka u-kirjainta kaavassa ei sinänsä olekaan).
2. Poikkeamalla kaavasta ullakkokerroksen (ja kellarin) neliöiden osalta saadaan rakennuksen massa pidettyä tontin kapeaan muotoon nähden sopusuhtaisena, mutta kuitenkin neliöiden osalta käyttökelpoisena.
3. Edelleen poikkeamalla kaavasta saadaan rakennuksen pohja-ala pidettyä tontin muotoon ja naapuritontteihin nähden ilmavana, mikä takaa riittävästi viheraluetta rakennuksen ympärille.

Kaavoitusviranomaisen lausunto:

"Alueella on voimassa rakennuskaava nro 2059 vuodelta 1999. Alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-46) ja rakennusoikeus tehokkuusluvun $e=0,15$ mukaan. Kerrosluku on $1/2$ I $1/2$. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen ylimmän kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaavoitus pitää hyvänä suunnittelun lähtökohtana sitä, että rakennuksen pohjan pinta-ala on pyritty pitämään pienenä ja rakennus on pyritty sovittamaan rinnemaastoon, eikä rinnettä tarpeettomasti

tasata. Edellä mainituista syistä kaavoituksella ei ole huomautettavaa kerrosluvusta poikkeamiseen.”

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto:

”Lempäälän kunnan ympäristönsuojelun tiedon mukaan kiinteistöllä kasvaa uhanalaista ja koko maassa rauhoitettu kynäjalavaa (LSA 521/2021). Rakennushankkeen toteutuksessa tulee huomioida, että rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Lisätietoa liitteenä olevasta Suomen ympäristökeskuksen julkaisusta.”

Rakennusvalvontaviranomaisen kommentit:

Rakennuksen perustus- ja maanrakennustöillä ei saa aiheuttaa haittaa ja vahinkoa naapurikiinteistöille. Naapurikiinteistöt katselmoidaan ennen mahdollisia räjäytys- / paalutustöitä. Panostajan on jätettävä räjäytystyöilmoitus poliisille vähintään viikko ennen räjäytystöitä. Huomioiden hankkeeseen ryhtyvän perustelut ja asuinrakennuksen pääpiirustukset sekä saadut lausunnot, on rakentaminen sopusuhtaista ja ympäristöön sopivaa eikä sillä vaikeuteta tai hankaloiteta naapuritonttien rakentamista tai muutoin naapureiden asemaa. Hankkeen kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä ja kaavan kerroslukuvaatimus toteutuu julkisivukuvallisesti.

Muita huomioita:

Sähköiseen asiointijärjestelmään on jätetty vireille myös rakentamislupahakemus asiointitunnuksella LP-418-2025-00159

Sovelletut oikeusohjeet, Rakentamislaki (RakL):

- RakL 99 §:n ja viranomaislautakunnan delegointipäätöksen mukainen johtavan rakennustarkastajan päätös
- RakL 57 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus AKL 58 §:n säännöksistä (asemakaavan vastainen rakentaminen)

Toimivalta	Viranomaislautakunnan delegointipäätös VIRLTK 17.12.2024 § 64 181/00.01.01/2023
Lisätietoja	Johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen p. 044 421 5065 Rakennustarkastaja Jyrki Männistö p. 040 1589 295
Päätös	Johtava rakennustarkastaja suostuu hakemukseen alla olevin ehdoin.

Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Rakentamislupa on haettava em. voimassaoloaikana. Rakentamislupapäätöksen ehdoissa tulee huomioida ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon ehdot.

Suoritemaksut 650 € lupamaksu

Tiedoksi päätöksen kuulutus
ote hakija
ote ELY-keskus
ote viranomaisltk
ote Lempäälän kunta Marianne Hellstén
ote Lempäälän kunta Sanna Kurikka
ote muistutuksen jättäjille

Allekirjoitus Jenni Rautanen
Johtava rakennustarkastaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Lempäälän kunnan
asianhallintajärjestelmässä.

Päätöksen tiedoksisaanti 30.05.2025

Kuulutusaika 30.05.2025 – 07.07.2025

Muutoksenhakuviranomainen: Päätöksen tehnyt viranhaltija

Muutoksenhakuohje: Oikaisua haetaan päätöksen tehneeltä viranhaltijalta



OIKAISUVAATIMUSOHJE §

Tähän päätökseen haetaan muutosta kirjallisella oikaisuvaatimuksella. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

oikaisuvaatimusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, 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.

Oikaisuvaatimusoikeus 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.

Oikaisuvaatimusaika ja päätöksen tiedoksisaanti

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.



Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta, osoite:

Lempäälän kunta, kirjaamo

PL 36

Manttaalitie 15

37501 Lempäälä

tai sähköpostitse kunta(at)lempaala.fi

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu, miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Myös sähköposti on ilmoitettava, jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköpostitse.